



Pololetní finanční zpráva fondu

Czech Investment Fund SICAV, a.s.
za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024

Obsah

Použité zkratky	3
1. Základní údaje o Fondu	5
a) Základní kapitál Fondu	5
b) Údaje o cenných papírech	5
c) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával.....	6
2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu	7
a) Přehled investiční činnosti	7
b) Investiční cíle a strategie Fondu	7
c) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu	7
d) Majetkové účasti ve společnostech v portfoliu Fondu.....	12
e) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí.....	12
f) Alternativní výkonnostní ukazatele	12
g) Vliv ruské invaze na Ukrajinu.....	13
h) Popis všech významných událostí, ke kterým došlo po skončení 6měsíčního období, za které je zpracována mezitímní účetní závěrka	13
3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou.....	15
4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06.2024	18
5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu	52
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu	54

Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Praha 4 - Nusle, PSČ 140 00, Doručovací číslo: 14078
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	Czech Investment Fund SICAV, a.s., IČO: 027 89 027, se sídlem Počernická 272/96, 108 00 Praha 10
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů
Pololetní finanční zpráva	Tato pololetní finanční zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

Pololetní finanční zpráva Fondu je sestavená dle ust. § 119 ZPKT.

Pololetní finanční zpráva byla sestavena v souladu se standardem IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IAS/IFRS) a jejich interpretacemi (SIC, IFRIC) ve znění přijatém Evropskou unií.

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je období končící k 31. 12. 2023 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící k 30. 6. 2023.

Vysvětlující poznámky obsahují dostačující informace tak, aby investor řádně porozuměl veškerým významným změnám v hodnotách a vývoji v uplynulém pololetí, jež odráží finanční výkazy.

Pololetní finanční zpráva je nekonsolidovaná a nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění.

1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	Czech Investment Fund SICAV, a.s.
Sídlo	Počernická 272/96, 108 00 Praha
IČO	027 89 027
LEI	315700K42APKSHJPA112
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 19621
Vznik Fondu	18.3.2014
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	2 955 197 tis. Kč (k 30. 6. 2024)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	2.000.000 Kč (z toho 2.000.000 Kč zapisovaný základní kapitál)
z toho Investiční fondový kapitál:	2 953 197 tis. Kč

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	Kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2024	2.000.000 ks

Investiční akcie

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	Kusové
Obchodovatelnost	od 14. 1. 2016 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením TISORFOND IFPZK
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008041449
Počet akcií k 30. 6. 2024	193 132 099 ks

c) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

Název	CYRRUS, a.s.
IČO	639 07 020
Sídlo	Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	celé Účetní období

2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu

a) Přehled investiční činnosti

Hospodaření s Ostatním jměním spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie.

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v uplynulém pololetí vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 tis. Kč před zdaněním.

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu v souladu s investiční strategií je kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory primárně do rozšiřování, rozvoje a údržby nemovitostního portfolia, a to jak v majetku Fondu případně v podřízené majetkové struktuře.

V průběhu první poloviny Účetního období Fond v rámci své běžné provozní činnosti vykonával správu a rozvoj vlastněných aktiv, pro zajištění zvyšování příjmu, a to s ohledem na volatilitu trhu.

Změna Investiční strategie Fondu v uplynulém účetním období spočívající v převedení nemovitostního portfolia do podřízené majetkové struktury za účelem zvýšení likvidity aktiv byla naplňována i v prvním pololetí tohoto roku. Nadále Fond zajišťoval financování projektů v dceřiných společnostech, kdy příjmy z úvěrových pozic tvořily zvyšování likvidních aktiv, současně Fond investoval i do nových projektů realizovaných na bázi nově přijaté investiční strategie.

b) Investiční cíle a strategie Fondu

V první polovině Účetního období došlo k realizaci projektu optimalizace zajištění v podřízené majetkové struktuře Fondu ve vztahu k úvěrům poskytnutým Československou Obchodní bankou a.s., jehož cílem bylo ukončit ručení za úvěry od zmíněné banky mezi dceřinými společnostmi a tím výrazně zvýšit flexibilitu a likviditu v rámci vlastnické struktury Fondu. Kdy na tento projekt navazoval projekt korporátní přeměny společnosti CIF Alfa, s.r.o., formou odštěpení sloučením se společností CIF Arkáda s.r.o., kdy došlo k přechodu souboru nemovitostí dislokovaných na Moravě na zmíněnou novou společnost.

Cílem byla identifikace možných dopadů konfliktu mezi Ukrajinou a Ruskem s výhledem na určitou nejistotu v oblasti energetiky a vývoji ekonomiky. V současnosti je zřejmé, že jde o vlivy, které mají fakticky globální dopady, jež mění tržní prostředí, a proto je z pohledu Fondu nutno na ně reagovat, a to jak v běžné činnosti, tak v investičním zaměření. Ve sledovaném období na základě vyhodnocení vývoje plánoval a začal Fond realizovat investice směřující k participaci na výstavbě nových komerčních i bytových souborů. Volné prostředky Fond investoval také o nástrojů finančního trhu, pro minimalizaci inflačních vlivů do doby realizace nových investic.

Předmětem podnikání Fondu je kolektivní investování prostředků získaných od investorů na základě stanovených investičních cílů a investiční strategie Fondu.

Fond z titulu fondu kvalifikovaných investorů, jež je emitentem zaknihovaných investičních akcií vedených na evropském regulovaném trhu má veřejně dostupné základní korporátní dokumenty, a to Stanovy a Statut Fondu, které definují činnost Fondu a jeho investiční strategii.

c) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu

- S rozhodným dnem 1.1. 2024 došlo k fúzi společnosti Karnosota a.s., se sídlem Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 171 35 630, zapsané v OR vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 27232, coby zanikající společností se společností CIF Delta, s.r.o. IČ 191 89 818, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsané v OR vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 382799, coby společností nástupnickou. Dne 9. 5. 2024 společnost CIF Delta s.r.o. uzavřela s Českou spořitelnou, a.s Smlouvu o úvěru jehož účelem bylo refinancování, jak úvěru poskytnutého Fondem, tak vrácení příplatku mimo základní kapitál, které Fond poskytl společnosti CIF Delta s.r.o.

- Na základě Oznámení o předčasném splacení části úvěru ze dne 12. února 2024 společností CIF Epsilon s.r.o. se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČ: 193 68 488, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 385488 došlo v rámci refinancování jmenované společnosti Komerční bankou k vyplacení tří čtvrtin úvěrové pozice Fondu a současně k

vrácení části příplatku mimo základní kapitál. Uvedená plnění byla Fondem poskytována na nákup nemovitosti: Retail park Brno Komárov na adrese, Hněvkovského 701/63, 617 00 Brno-jih.

- Dne 15. 2. 2024 Fond uzavřel s dceřinou společností CIF Zeta s.r.o., IČ: 196 10 483, se sídlem: Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsané v OR vedenému Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 389158, Smlouvu o úvěru a Smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál za účelem úhrady kupní ceny vydražené nemovitosti a refinancování úvěrů třetích osob. Předmětnou nemovitostí je bytová jednotka v jinak komerční nemovitosti na ul. Křenová 73, Brno, jež zbylá část bude v aktuálním účetním období předmětem dražby.

- Dne 15. 2. 2024 společnost CIF Epsilon s.r.o. se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČ: 193 68 488, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 385488 uhradila Fondu část úvěrové pozice vzniklé na základě Smlouvy o úvěru ze dne 4. 8. 2023, kdy čelem úvěru bylo financování nákupu nemovitosti v Brně na ul. Hněvkovského 701/63 společně s vrácením části příplatku mimo základní kapitál na základě rozhodnutí jediného společníka. Uvedené bylo realizováno refinancováním Komerční bankou, a.s.

- Dne 7. 5. 2024 Fond uzavřel s dceřinou společností CIF Zeta s.r.o., IČ: 196 10 483, se sídlem: Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsané v OR vedenému Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 389158, Smlouvu o úvěru a Smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál za účelem úhrady kupní ceny vydražené nemovitosti nacházející se na adrese Křenová 69, 602 00 Brno – Trnitá.

- Ke dni 27. 3. 2024 společnost CIF Epsilon s.r.o. se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČ: 193 68 488, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 385488 uhradila Fondu svoji úvěrovou pozici ze Smlouvy o úvěru ze dne 25. 8. 2023 poskytnutou na nákup nebytového prostoru v Rezidenci Bratislavská 14 v Brně a snížil svůj příplatek na základě Rozhodnutí společníka o vrácení části příplatku. Uvedené plnění bylo na základě refinancování Komerční bankou, a.s.

- Dne 5. 4. 2024 Fond uzavřel se společností Nemomax Lipno s.r.o., se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 085 43 640, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 320714 Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru ze dne 28.3.2022. Předmětem bylo prodloužení splatnosti úvěru do konce roku 2024 za podmínky do zajištění třetí osobou a splacení naběhlých úroků. Ke dni 12. 4. 2024 byly obě odkládací podmínky stran dlužníka splněny a Dodatek č. 1 tím nabyl účinnosti.

- Dne 7. 5. 2024 Fond uzavřel se společností CIF Beta s.r.o. se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČ: 179 75 336, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 379553 Dodatek č. 1 ke Kupní smlouvě na nemovitosti, kterým bylo sjednáno právo zpětné koupě. V návaznosti na toto smluvní ujednání byla následně dne 9. 5. 2024 uzavřena Dohoda o součinnosti při přípravě investičního záměru.

Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři investují prostřednictvím investičních akcií vydávaných Fondem, kdy mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Fondu. Lhůta pro výplatu protiplnění za odkupované investiční akcie je uvedena ve statutu Fondu a její délka činí max. 1 rok od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu.

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Dlouhodobou Investiční strategií Fondu byly zejména investice do komerčních nemovitostí na území České republiky se zaměřením na lokality hlavního města Prahy a jihomoravské metropole Brna a jeho okolí, a to prostřednictvím dceřiných společností. Fond současně má ve svém portfoliu rozvojové nemovitosti, jež nejsou zatíženy pohledávkami třetích osob a u kterých plánuje zhodnocení výstavbou či rekonstrukcí.

Charakter nemovitostí v podřízené majetkové struktuře Fondu z hlediska využitelnosti nebytových prostor je rozložen do tří základních kategorií dle využití, a to je maloobchod a služby, kancelářské prostory a sklady. Skladba nájemců a obchodní politika správy nemovitostí je založená i nadále na individuálním přístupu k nájemcům, kdy tato fakticky eliminovala možné ztráty v důsledku probíhající globální krize v důsledku válečného konfliktu mezi Ruskou federací a Ukrajinou, tak vnitrostátními zejména proinflačními tlaky.

Portfolio Fondu k rozhodnému dni lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Nicméně i přes dosavadní výsledky lze očekávat, že v souvislosti s negativním vývojem ekonomiky se bude dále zvyšovat tlak na příjmy z nájmu nemovitostí ve struktuře, což by mohlo mít dopad na příjmy Fondu z úvěrových pozic. Správa Fondu bude nadále pokračovat v dosavadní obchodní strategii nicméně je na možné negativní aspekty vývoje připraven a přijímat příslušná opatření.

Investice Fondu byly v rámci majetkové struktury dostatečně diverzifikovány. Diverzifikací byla zajištěna odolnost majetku Fondu v případě jednotlivých výpadků nebo poklesů výnosů z nájmu.

Fond držel v průběhu Účetního období dostatek likvidních prostředků na účtech, nebo v nástrojích, které lze ve velmi krátké době přeměnit na peněžní prostředky, aniž by Fond realizoval ztrátu.

Fond je připraven na vyšší nároky na likvidní zdroje v následujícím období.

Nemovitostní projekty s finanční angažovaností bank bude Fond realizovat prostřednictvím dceřiných SPV, a to jak stávajících, založených v rámci restrukturalizace, nově založených, případně v rámci nákupu podílů na kapitálových společnostech nemovitosti vlastníci. Volné prostředky Fond má v plánu investovat do nástrojů finančního nebo kapitálového trhu, a to zejména poskytováním úvěrů, případně nákupu pohledávek zajištěných nemovitostmi v zájmových lokalitách. Do majetkového portfolia Fond má záměr nabývat pouze nemovitosti z vlastních likvidních prostředků, nebo vkladů investorů s potenciálem následného rozvoje.

V současné době predikovaná ekonomická recese jako důsledek několika aktuálních globálních vlivů a to:

- energetická krize vyvolaná rostoucími cenami energií na globálním trhu. Příčiny jsou poměrně široké od diskuse nad politickou dohodou „European Green Deal“, přes spekulace na trhu s emisními povolenkami až po válečný konflikt na Ukrajině a snahu eliminovat Rusko coby globálního dodavatele fosilních paliv. V průběhu účetního období došlo k jisté stabilizaci cen energií, ale do budoucna je předpoklad vysoké cenové volatility v důsledku zvýšené citlivosti tohoto segmentu trhu na podněty.
- invaze Ruska na Ukrajinu jež dopadá v rámci sankcí nejen na zmíněnou energetiku, ale i na trh s pohonnými hmotami, trh se základními potravinami a ostatní segmenty. Současně s tím státy střední Evropy ekonomicky čelí migrační vlně z napadené Ukrajiny
- vývoj ekonomické situace na území České republiky je do značné míry ovlivněn okolními státy a to zejména členy Evropské Unie v čele s Spolkovou republikou Německo, kde ekonomika v současné době stagnuje. Dalším vnitrostátním impulzem je snaha o minimalizování růstu státního dluhu, což je cestou snižování státních výdajů a současně zvyšování příjmů státu, což vytváří tlak na hladinu cen napříč hospodářstvím.

Veškeré zmíněné faktory sice vytváří proinflační tlaky, ale tyto se ve sledovaném období nepromítly do hladiny inflace, která postupně klesá, nicméně riziko jejího růstu nelze opomenout. Portfolio Fondu je z hlediska inflace v zásadě stabilní, nicméně dopad je na straně výnosů z nemovitostí, kde s ohledem na její skokový růst v předchozím účetním období bylo nutno individuálně jednat o valorizaci nájmu s jednotlivými nájemci nemovitostí v majetkovém portfoliu.

Pro zajištění likvidity Fondu tento drží dostatek aktiv jak na účtech, pro zachování likvidity pro možné investiční příležitosti.

Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně úroky z úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu.

Běžné příjmy byla ve sledovaném období generovány z úroků u úvěrů.

S ohledem na investiční strategii Fondu je likvidita Fondu zajištěna v zásadě ve čtyřech úrovních zdrojů příjmů

- splácení úvěrových pozic dceřiných společností
- maturity poskytnutých úvěrů

- příjem z pozice komplementáře komanditní společnosti
- investice přes investiční akcie Fondu

Fond disponuje dostatečnými likvidními prostředky a do budoucna i zdroji, které mu umožňují dlouhodobě zajistit běžné náklady na činnost správy vlastního majetku. Těmito běžnými náklady jsou zejména odměna obhospodařovatele, administrátora, depozitáře a náklady na Správu Fondu.

Investiční strategie Fondu je spojena s nižší úrovní rizika a zvýšením likvidity aktiv a Fond, tak neočekává pokles hodnoty investičních akcií. Ve sledovaném období došlo ke zvýšení hodnoty na jednu investiční akcii a při nově nastavené obchodní politice se v budoucnu pokles nepředpokládá.

I přes předpoklady odvozené ze stávajícího vývoje je počítáno s možností poklesu reálné hodnoty investic v portfoliu Fondu v návaznosti na celkový pokles výkonnosti ekonomiky, který by mohl investory motivovat k ukončení investice. Fond však disponuje dostatečnými nástroji (viz níže) pro uspokojení požadavků investorů.

V případě, že nebudou získány nové prostředky úpisem investičních akcií, nové investice budou realizovány pouze ve formě reinvestování zdrojů z běžných příjmů případně za přispění nových úvěrových pozic k danému investičnímu projektu. Fond nemá závazky po restrukturalizaci, který by nepokryl z likvidních prostředků, a to bez potřeby prodat některé ze stávajících stabilizovaných aktiv pro zajištění provozních nákladů.

Výraznější potřeba likvidity by byla možná pouze z titulu významnějších požadavků odkupů investičních akcií investory, nebo uplatnění ručení komplementáře v komanditní společnosti. Přesto, že ani jedno z uvedených zmíněných rizikových titulů není pravděpodobný, a to na jedné straně vzhledem k aktivní komunikaci v rámci investiční strategie s investory, kteří by spíše, než odkup preferovali prodej investičních akcií na sekundárním trhu a na straně druhé, že komanditní společnost, ve které je Fond na pozici komplementáře provozuje výhradně v současné době preferovanou fotovoltaickou elektrárnu, která je pojištěna. Nicméně v případě potřeby může Fond učinit následující opatření:

- získání nových investorů, kteří by akcie určené k zpětnému odkupu nabyli;
- výplata z vlastních likvidních zdrojů, které v současnosti s kritickým vývojem počítají;
- prodej některého z aktiv Fondu, a to prodejem některého z podílů na společnosti případně prodejem pohledávek z úvěrových pozic
- dočasné pozastavení odkupování investičních akcií na dobu nejdéle 2 let.

Fond disponuje dostatečnými nástroji, jak překlenout případný krátkodobý i střednědobý nedostatek likvidních prostředků.

Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

V rámci zvýšené volatility na finančních trzích lze očekávat, že pravidelné oceňování majetku a dluhů na základě tržních dat může být obtížnější a spolehlivost dat může být limitována. Aktuální metoda oceňování majetku a dluhů Fondu však poskytuje dostatečné možnosti, jak zohlednit mimořádné okolnosti.

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Fond počítá s možným dočasným poklesem v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, neboť velká část majetku Fondu je umístěna v likvidních nástrojích. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

Vliv ekonomického vývoje, inflace a změny úrokových sazeb na hospodaření Fondu

Makroekonomický výhled na H2/2024 byl postavený na základě prognóz ČNB a KB z léta 2024 a byl ve sledovaném období v zásadě naplněn.

Fond je ovlivňován zejména vývojem v České republice, která je vzhledem k malé a otevřené ekonomice pod silným vlivem vývoje v EU (zejména Německa) a také pod silným vlivem externích událostí (např. kvůli geografické blízkosti k Ukrajině). Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

Ekonomické prostředí v ČR zůstává slabě příznivé, když růst HDP stále zůstává sice kladný, ale pod potenciálem české ekonomiky i výsledkem většiny zemí EU. Ekonomika ČR v letošním roce dle prognózy ČNB vzroste o 1,2 %, když někteří další experti vidí růst i nižší. K oživení ekonomiky přispěje zejména spotřeba domácností podpořená růstem reálných mezd. Na druhou stranu se inflace dostala na úroveň dlouhodobého cíle ČNB (2 %) a dle prognózy ČNB by okolo této úrovně měla setrvávat, což jí umožní dále snižovat úrokové sazby. Aktuální hodnota dvoutýdenní repo sazby je na úrovni 4,5 %. Podle prognózy Komerční banky očekávají její analytici pokles 3M PRIBOR na úroveň 3,5 % v horizontu února 2025. Pokles úrokových sazeb může zlevnit financování developerů i domácností financujících se hypotékou a tím oživit trh developerské výstavby. Současně pokles úrokových sazeb v bankách zlepšit relativní výnosnost investic do fondů oproti bezrizikovým alternativám depozit v bankách. Výhled na terminální úroveň snižování sazeb (na úrovni 3,5 %) v ČR bude působit na českou korunu pozitivně. Tedy zlepšování fundamentů české ekonomiky a vyšší úroveň terminální sazby, než bylo čekáno dříve, by mělo měnový kurz CZK podpořit, stejně jako zahájení snižování dolarových sazeb ze strany Fed. KB z těchto důvodů předpokládá slabé posílení pod 25 CZK/EUR na horizontu 6M, resp. výraznější posílení k 22 CZK/USD.

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Realitní trh
 - o Pokles sektoru stavebnictví z roku 2023 pokračoval i na počátku roku 2024 s tím, že pro další kvartály je očekáván mírný růst se zrychlením oživení od roku 2025.
 - o Pokles úrokových sazeb je impulsem pro úvěrový trh. Díky poklesu úroků z vkladů a poklesu hypotéčních úroků dochází k oživení hypotéčních úvěrů a tím i poptávky po nemovitostech. Oživení pomáhají i uvolněná pravidla ČNB pro hypotéčního financování.
 - o Trh nemovitostí se díky pozitivním makroekonomickým změnám cenově stabilizoval a za Q1/2024 vzrostl o 4 % (Deloitte Real Index) s předpokladem pokračování tohoto růstu taženého již nejen nízkou nabídkou, ale též oživením poptávky. Cenová dostupnost bydlení v ČR však stále zůstává špatná kvůli silnému růstu cen v posledních letech v porovnání s dřívějšími lety a kvůli zaostávajícímu růstu reálných mezd.
 - o Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování, úřadním nákladů a ziskové marže a kvalitou projektových kalkulací. Silnější vliv než dříve budou mít i požadavky ESG, které budou zvyšovat nákladovost jednotlivých projektů, ovlivňovat konkurenceschopnost nemovitosti či projektu a schopnost získat si externí financování a jeho cenu.
- Úvěry a pohledávky
 - o Obecně zůstává v ekonomice nízký podíl NPL (úvěry v selhání), ať již jde o úvěry hypotéční, spotřebitelské nebo poskytnuté nefinančním podnikům. Může však docházet k mírnému nárůstu vlivem zpoždění tohoto ukazatele za vývojem reálné ekonomiky.
 - o Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).
 - o Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých úvěrových pohledávek bude i nadále silně ovlivněna finančními parametry dlužníků, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění úvěrů a pohledávek tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví dlužníka.
- Majetkové účasti (neobchodované společnosti)
 - o Ocenění majetkových účastí bude i ve zbytku roku 2024 pod vlivem dvou potencionálně protichůdných vlivů – pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností v období doznívající recese, resp. velmi slabého růstu.

- o Ocenění majetkových účastí na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů). Tento faktor by také měl začít (se zpožděním) podporovat ekonomickou aktivitu firem a snižovat jejich nákladovost při využití úvěrového financování.
- o Na druhé straně bude zásadní pro ocenění majetkových účastí individuální situace jednotlivých firem, která bude silně ovlivněna jejich finančními parametry, zejména schopností růst na tržbách a EBITDA a generovat cash flow a ziskovou marži, což bývají nejdůležitější vstupy pro oceňovací modely. Individuální situace jednotlivých firem tak bude velmi různorodá a bude záviset na vývoji odvětví a schopnosti managementů firem obstát v prostředí vysokých nákladů a dlouhodobého slabého růstu po předchozí cca desetileté periodě podporující využívání cizích zdrojů na úkor vlastní ekvity.

d) Majetkové účasti ve společnostech v portfoliu Fondu

- CIF Alfa s.r.o., IČ 179 75 093, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v OR u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 379551, v držení doposud
- CIF Beta s.r.o., IČ 179 75 336, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v OR u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 379553, v držení doposud
- CIF Gama, s.r.o. IČ 179 75 468, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná u OR Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 379560, v držení doposud
- CIF Delta, s.r.o. IČ 191 89 818, se sídlem: Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 382799, v držení doposud
- CIF Epsilon, s.r.o. IČ 193 68 488, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná u OR Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 385488, v držení doposud
- CIF Zeta s.r.o. IČ 196 10 483, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v OR u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 389158, v držení doposud
- CIF Arkáda s.r.o. IČ 194 33 174, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v OR u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 386529, v držení doposud

e) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí

V průběhu uplynulého pololetí nedošlo k změně statutu Fondu, ani ke změně investičních cílů, investiční politiky ani strategie Fondu.

f) Alternativní výkonnostní ukazatele

Celkové NAV Fondu z investiční činnosti – celková hodnota fondového kapitálu Fondu ve smyslu § 164 odst. 1 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. V číselných údajích Pololetní zprávy se jedná o položku Výkaz změn čistých aktiv

připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií (Investiční část Fondu) na str. 8 Mezitímní účetní závěrky sestavené k a za účetní období končící 30. června 2024 ...

Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 7 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí Fondu a celkovým NAV Fondu. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 7 AIFMR.

Pákový efekt dle standardní závazkové metody – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 8 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí Fondu a celkovým NAV Fondu. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 8 odst. 2 až 9 AIFMR, zejména za použití pravidel pro netting expozic a při zohlednění využitého hedgingu expozic.

g) Vliv ruské invaze na Ukrajinu

Z pohledu finančních trhů a makroekonomického vývoje ruská invaze na Ukrajinu ztratila svůj eminentní význam a vliv. Za cca 2,5 roku od zahájení konfliktu (únor 2022) již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity. Teplá zima 2022/2023 pomohla vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu a naplnit zásobníky a objednat kapacitu na zimu 2024/2025. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími či odjinud dodávanými energiemi nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny i po cca dvou a půl letech trvání konfliktu zůstávají totožné, v čase se však snižuje jejich vliv:

- výkyvy na finančních trzích, a to zejména pro případ větší eskalace či rozšíření konfliktu;
- dostupnost a ceny surovin a energií s dopadem na zvýšení inflace či oběh zboží, pokud by byl narušen nějaký nyní fungující trh či systém;
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude recese, včetně omezení ziskovosti firem a investiční aktivity.

V souvislosti s okupací části Ukrajiny Ruskou federací provedl Fond identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů z těchto destinací.

h) Popis všech významných událostí, ke kterým došlo po skončení 6měsíčního období, za které je vpracována mezitímní účetní závěrka

- Dne 9. 7. 2024 Fond formou notářského zápisu coby jediný společník společnosti CIF Alfa, s.r.o. se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČ: 17975093, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 379551 rozhodnutím schválil přeměnu dle zákona č. 125/2008 Sb. o přeměnách obchodních společností a družstev a to rozdělením odštěpením sloučením při které vyčleněná část jmění rozdělované společnosti CIF Alfa s.r.o. přechází na již existující nástupnickou společnost CIF Arkáda s.r.o. Rozhodným dnem přeměny je 1. 1. 2024, kdy k zápisu došlo ke dni 1. 8. 2024.

- Dne 22. 7. 2024 Fond uzavřel se společností CIF services, a.s. se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČ: 273 81 714, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 10198 Smlouvu o postoupení pohledávek. Současně měl Fond za společností CIF services, a.s. pohledávku z titulu poskytnutého úvěru z 19. 7. 2021, která maturovala ke dni 20. 7. 2024. Dne 31. 7. 2024 uzavřel Fond se společností CIF services, a.s. Dohodu o započtení pohledávek, kterou se započteny uvedené pohledávky s tím, že došlo ke vzniku nedoplatku části kupní ceny za pohledávky, který dle Dohody o započtení pohledávek uhradí Fond do konce října 2024 převodem na účet.

- Dne 28. 8. 2024 Fond uzavřel se společností CIF services, a.s. se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČ: 273 81 714, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 10198 Smlouvu o postoupení subrogační pohledávky za úpadcem IFM GROUP a.s., IČ: 255 27 517, se sídlem Křenová 479/71, Trnitá, 602 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. B 4630. S ohledem na stav konkurzního řízení je úhrada ceny za pohledávku závislá na plnění ze strany dlužníka.

- Dne 28. 8. 2024 Fond uzavřel se společností CIF services, a.s. se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČ: 273 81 714, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 10198 Smlouvu o postoupení pohledávek za Zdeňkem Filípkem, nar. 19. 2. 1964, bytem Křenová 479/71, 602 00 Brno. S ohledem na stav konkurzního řízení je úhrada ceny za pohledávky závislá na plnění ze strany dlužníka.

3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou

Ovládaná osoba:	Czech Investment Fund SICAV, a.s.
IČO:	027 89 027
Sídlo:	Počernická 272/96, 108 00 Praha 10

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle ust. § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Fond je obhospodařovaný společností AVANT IS ve smyslu ust. § 9 odst. 1 ZISIF. Při posuzování možného vztahu spřízněnosti je nutné v souladu s bodem 10 mezinárodního účetního standardu IAS 24 akcentovat materiální rovinu vztahu AVANT IS s Fondem oproti rovině formálně-právní. Ačkoliv je tedy AVANT IS jediným členem statutárního orgánu Fondu, má tento vztah především regulatorní podstatu, tj. nejedná se fakticky o vztah spřízněnosti.

Kapitálově spřízněné strany

Martin Benda

Dat. nar.: 8. 9. 1971

Bytem: Václavské náměstí 807/64, Nové Město, 110 00 Praha 1

Martin David

Dat. nar.: 21. 5. 1968

Bytem: Sosnová 279/7, Jundrov, 637 00 Brno

Jinak spřízněné strany

Fond je ovládající osobou ve vztahu ke společnostem:

- CIF Alfa s.r.o., IČ 179 75 093, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v OR u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 379551.
- CIF Zeta s.r.o., IČ 196 10 483, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v OR u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 389158.
- CIF Beta s.r.o., IČ 179 75 336, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v OR u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 379553.
- CIF Gama, s.r.o. IČ 179 75 468, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná u OR Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 379560.
- CIF Delta, s.r.o. IČ 191 89 818, se sídlem: Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 382799.
- CIF Epsilon, s.r.o. IČ 193 68 488, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná u OR Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 385488.
- CIF Arkáda s.r.o. IČ 194 33 174, se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, zapsaná v OR u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 386529.

Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

- TESSERA k.s., IČ: 277 57 668, se sídlem: Cejl 494/25, Zábřovice, 602 00 Brno: u Krajského soudu v Brně, oddíl A, vložka 26305

Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
CIF Zeta s.r.o.	Smlouva o úvěru	15.2.2024	Úvěr	Úrok
CIF Zeta s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo ZK	15.2.2024	Příplatek	Nárok na výplatu
CIF Zeta s.r.o.	Smlouva o úvěru	7.5.2024	Úvěr	Úrok
CIF Zeta s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo ZK	7.5.2024	Příplatek	Nárok na výplatu
CIF Beta s.r.o.	Dod.č1 ke KS na nemovitosti	7. 5. 2024	Povinnost prodeje	Právo zpětné koupě

Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

Se společností CIF Alfa, s.r.o. Fond uzavřel

- dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května Kupní smlouvu na soubor nemovitostí v k.ú. Držovice na Moravě
- dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května Kupní smlouvu na soubor nemovitostí v Praze Holešovicích
- dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května Kupní smlouvu na movité věci v souvislosti s převáděnými nemovitostmi
- dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května Smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti s ručením omezeným
- dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května Smlouvu o úvěru
- dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května 2023 Dohodu o převzetí nepeněžitých dluhů, kterou společnost CIF Alfa, s.r.o. převzala pozici úvěrového dlužníka za ČSOB v rámci převáděných nemovitostí.
- dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května Dohodu o započtení pohledávek, na základě, které došlo k vyrovnání kupní ceny za nemovitosti a postoupení úvěrové pozice proti příplatku mimo základní kapitál a úvěru poskytnutého Fondem.

- Se společností CIF Beta, s.r.o. Fond uzavřel

- dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května Kupní smlouvu na soubor nemovitostí v k.ú. Tišnov, okres Brno venkov
- dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května Kupní smlouvu na soubor nemovitostí v Praze Malešicích
- dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května Kupní smlouvu na movité věci v souvislosti s převáděnými nemovitostmi
- dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května Smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti s ručením omezeným
- dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května Smlouvu o úvěru
- dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května 2023 Dohodu o převzetí nepeněžitých dluhů, kterou společnost CIF Beta, s.r.o. převzala pozici úvěrového dlužníka za ČSOB v rámci převáděných nemovitostí.
- dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května Dohodu o započtení pohledávek, na základě, které došlo k vyrovnání kupní ceny za nemovitosti a postoupení úvěrové pozice proti příplatku mimo základní kapitál a úvěru poskytnutého Fondem.

- Se společností CIF Gama, s.r.o. Fond uzavřel

- dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května Kupní smlouvu na soubor nemovitostí v k.ú. Brno Řečkovice a k.ú. Brno Kohoutovice
- dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května Kupní smlouvu na soubor nemovitostí v k.ú. Praha Lhotka a k.ú. Praha Krč
- dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května Kupní smlouvu na movité věci v souvislosti s převáděnými nemovitostmi
- dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května Smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti s ručením omezeným
- dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května Smlouvu o úvěru
- dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května 2023 Dohodu o převzetí nepeněžitých dluhů, kterou společnost CIF Gama, s.r.o. převzala pozici úvěrového dlužníka za ČSOB v rámci převáděných nemovitostí.
- dne 26. 4. 2023 s účinností od 1. května Dohodu o započtení pohledávek, na základě, které došlo k vyrovnání kupní ceny za nemovitosti a postoupení úvěrové pozice proti příplatku mimo základní kapitál a úvěru poskytnutého Fondem.

4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06.2024

Czech Investment Fund
SICAV, a.s.

Mezitímní účetní závěrka
sestavená k a za účetní období končící
30. června 2024

Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace (investiční část Fondu)	22
Výkaz finanční situace (neinvestiční část Fondu).....	23
Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku	24
Výkaz peněžních toků.....	25
Výkaz změn čistých aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií (Investiční část Fondu)	26
Výkaz změn čistých aktiv (Neinvestiční část Fondu).....	27
Komentáře k účetním výkazům	28
1 Obecné informace.....	28
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky	28
3 Podstatná účetní pravidla.....	30
3.1 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty	30
3.2 Investice do nemovitostí.....	30
3.3 Majetkové účasti v jiných společnostech	30
3.4 Úvěry poskytnuté dceřiným společnostem	31
3.5 Poskytnuté zápůjčky a obchodní pohledávky	31
3.6 Peníze a peněžní ekvivalenty.....	31
3.7 Finanční závazky	32
3.8 Derivátové nástroje.....	32
3.9 Zakladatelské a investiční akcie.....	32
3.10 Výpůjční náklady.....	32
3.11 Leasing.....	33
3.12 Uznání výnosů	33
3.13 Zisk / Ztráta z investic do nemovitostí	33
3.14 Zisk / Ztráta z majetkových účastí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku.....	34
3.15 Zisk / Ztráta z ostatních finančních aktiv a závazků.....	34
3.16 Náklady související s pronájmem nemovitostí	34
3.17 Správa fondu a ekonomické a právní služby	34
3.18 Daně a poplatky	34
3.19 Finanční náklady.....	34
3.20 Daně ze zisku	34
3.21 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků.....	35
4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech a dopad opravy chyb	35
4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	35
4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech.....	39
5 Provozní segmenty	40
6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	40
6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií.....	40
6.2 Peníze a nepeněžní transakce.....	40
6.3 Obchodní pohledávky	41
6.4 Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	41
6.5 Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku.....	42
6.6 Investice do nemovitostí.....	43
6.7 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva.....	43
6.8 Obchodní a jiné závazky.....	43
6.9 Závazky vůči akcionářům	44
6.10 Bankovní úvěry a nebankovní úvěry	44
6.11 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií	44
6.12 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb.....	45

6.13	Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků.....	45
6.14	Náklady související s pronájmem nemovitostí	45
6.15	Správa Fondu a ekonomické a právní služby.....	46
6.16	Finanční náklady.....	46
6.17	Daně ze zisku	46
7	Transakce se spřízněnými stranami.....	47
7.1	Osoba ovládající	47
7.2	Transakce se spřízněnými stranami	47
8	Řízení finančního rizika	48
8.1	Úvěrové (kreditní) riziko	48
8.2	Riziko likvidity	48
8.3	Úrokové riziko.....	49
8.4	Měnové riziko	49
8.5	Oceňování reálnou hodnotou	49
9	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky.....	50
10	Čistá hodnota aktiv	50
11	Události po rozvahovém dni.....	51
12	Schválení účetní závěrky	51

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

Výkaz finanční situace (investiční část Fondu)

k 30. červnu 2024

(v tisících Kč)

	Poznámka	30. 06. 2024	31.12. 2023
AKTIVA			
Peněžní prostředky		2 000	2 000
Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií (tj. neinvestiční část)	6.1	2 000	2 000
Peněžní prostředky	6.2	281 984	161 954
Obchodní pohledávky	6.3	59 379	57 669
Pohledávka z titulu splatné daně z příjmu		0	-
Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	6.4	653 453	652 517
Poskytnuté půjčky a ostatní finanční aktiva	6.5	1 574 789	1 638 187
Investice do nemovitostí	6.6	544 814	529 164
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva	6.7	77 664	61 567
Aktiva celkem připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (tj. investiční část)		3 192 083	3 101 058
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál		2 000	2 000
Vlastní kapitál celkem (tj. neinvestiční část)	6.1	2 000	2 000
Obchodní a jiné závazky	6.8	7 782	6 136
Závazek z titulu splatné daně z příjmu	6.17	76 737	79 509
Bankovní úvěry	6.10	-	-
Závazky vůči akcionářům	6.9	12 000	-
Ostatní finanční závazky	6.10	139 815	145 757
Odložený daňový závazek	6.18	2 552	2 552
Závazky celkem bez čistých aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií (tj. investiční část)		238 886	233 954
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (tj. investiční část)	6.11	2 953 197	2 867 104

Pozn.: Fond musí v rámci aktiv zřetelně oddělit majetek, který se váže k zakladatelským akciím a není součástí investičního majetku. Proto je ve výkazu vyčleněn relevantní zůstatek peněžních prostředků Fondu (všechna další aktiva jsou součástí investiční podstaty Fondu) a odpovídající výše pasiv (pouze základní kapitál Fondu, neboť ostatní složky pasiv jsou součástí investiční podstaty Fondu).

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

Výkaz finanční situace (neinvestiční část Fondu)

k 30. červnu 2024

(v tisících Kč)

	Poznámka	30. 06. 2024	31. 12. 2023
AKTIVA			
Peněžní prostředky		2 000	2 000
Aktiva celkem připadající držitelům zakladatelských akcií	6.1	2 000	2 000
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál		2 000	2 000
Vlastní kapitál celkem		2 000	2 000
Obchodní a jiné závazky		-	-
Závazky celkem připadající na držitele zakladatelských akcií		-	-
Vlastní kapitál a závazky celkem		2 000	2 000

Pozn.: Fond musí v rámci aktiv zřetelně oddělit majetek, který se váže k zakladatelským akciím a není součástí investičního majetku. Proto je ve výkazu vyčleněn relevantní zůstatek peněžních prostředků Fondu (všechna další aktiva jsou součástí investiční podstaty Fondu) a odpovídající výše pasiv (pouze základní kapitál Fondu, neboť ostatní složky pasiv jsou součástí investiční podstaty Fondu).

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

Výkaz výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku

za období končící 30. červnem 2024

(v tisících Kč)

	Poznámky	Pololetí končící 30. 06. 2024	Pololetí končící 30. 06. 2023
Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb	6.12	2 154	85 943
Zisk (ztráta) plynoucí z majetkových účastí v reálné hodnotě	6.4	-	38 398
Zisk (ztráta) z investic do nemovitostí	6.6	-	2 539
Zisk plynoucí z ostatních finančních aktiv / závazků	6.13	121 320	-24 848
Čistý kurzový zisk (ztráta)		2 251	-317
Úrokové výnosy		-	-
Náklady související s pronájmem nemovitostí	6.14	-3 647	-29 376
Správa fondu, ekonomické a právní služby	6.15	-3 143	-2 691
Osobní náklady na zaměstnance		-	-
Daně a poplatky		-140	-366
Ostatní provozní výnosy (náklady)		220	624
Zisk před finančními náklady		119 015	69 906
Finanční náklady	6.16	-2 580	-15 574
Zisk před zdaněním		116 435	54 332
Daň ze zisku	6.17	-6 342	-4 065
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadajících držitelům vyplatitelných investičních akcií		110 093	50 267
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií		110 093	20 267

Pozn.: V souvislosti s neinvestiční částí Fondu nevznikly žádné výnosy a náklady, v důsledku tak nebyl generován žádný zisk, resp. ztráta, která by byla přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií.

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

Výkaz peněžních toků

za období končící 30. červnem 2024

(v tisících Kč)

	Poznámky	Pololetí končící 30. 06. 2024	Pololetí končící 30. 06. 2023
Peněžní toky z provozních činností			
Přírůstek čisté hodnoty aktiv připadajících na držitele vyplatitelných investičních akcií za období (Zisk za rok po zdanění)			
		110 093	50 267
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	6.17	6 342	4 065
Ztráta z prodeje stálých aktiv	6.6	-	-2 539
Úrokové náklady	6.16	2 561	15 472
Zisk (ztráta) z investic do nemovitostí		-	-
Ztráta (zisk) z přecenění majetkových účastí	6.13	-139 960	-
Ztráta z přecenění derivátových nástrojů	6.5	-	48 878
<i>Změna stavu pohledávek a závazků:</i>			
Zvýšení obchodních a jiných pohledávek		-5 807	-190 876
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		198 733	282 714
		171 962	207 981
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>			
Výdaj spojený s pořízením investic do nemovitostí	6.6	-15 650	-
Výdaj spojený s nákupem majetkové účasti		-	-
Příjmy plynoucí z prodeje majetkových účastí a investic do nemovitostí		-	-
Poskytnuté půjčky	6.5	-	-
Příjem z poskytnutých půjček		-	-
Zaplacená daň ze zisku	6.17	-8 414	-5 364
Čisté peníze z (využitě při) provozní činnosti Fondu		147 898	202 617
Peněžní toky z financování			
Příjem z úpisu vyplatitelných investičních akcií		-	-
Odkup vyplatitelných investičních akcií	6.11	-	-
Splátky bankovních úvěrů a nebankovních úvěrů	6.9	-25 308	-25 308
Placené úroky	6.16	-2 561	-15 472
Čisté peníze použité při (získané z) financování		-27 869	-40 780
Čisté zvýšení peněz		120 029	161 837
Peněžní prostředky na počátku období		161 954	180 092
Peněžní prostředky – Rezidence Limuzská – fúze		-	-
Peněžní prostředky na konci období zahrnuté mezi aktiva		281 984	341 930
z toho peněžní prostředky vztahované k základnímu kapitálu		-	-
z toho peněžní prostředky zahrnuté mezi aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	6.2	281 984	341 930

Pozn.: Fond nedrží žádné peněžní ekvivalenty, pouze peněžní prostředky na bankovních účtech. Všechny peněžní toky uskutečněné v průběhu roku 2023 byly uskutečněny v souvislosti s investiční aktivitou Fondu.

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

**Výkaz změn čistých aktiv
případajících držitelům vyplatitelných investičních akcií (Investiční část Fondu)**

za období končící 30. červnem 2024

(v tisících Kč)

	2024	2023
Zůstatek k 31. prosinci	2 867 104	2 433 243
Emise vyplatitelných investičních akcií	-	107 986
Vyloučení FI v Rezidence Limuzská a.s.	-	-
Odkup investičních akcií	-24 000	-
Přírůstek čisté hodnoty aktiv případajících držitelům vyplatitelných investičních akcií	110 093	325 875
Zůstatek k 31. prosinci	2 953 197	2 867 104
Počet investičních akcií (ks)	193 132 099	194 762 425
Hodnota čistých aktiv připadajících na jednu investiční akcii (v Kč)	15,2911	14,7210

Czech Investment Fund SICAV, a.s.

Výkaz změn čistých aktiv (Neinvestiční část Fondu)

za období končící 30. červnem 2024

(v tisících Kč)

	2024	2023
Zůstatek k 1. lednu	2 000	2 000
Změna s dopadem na vlastní kapitál	-	-
Zůstatek k 30. červnu	2 000	2 000

Komentáře k účetním výkazům

1 Obecné informace

Mezitímní účetní závěrka je sestavena za společnost – investiční jednotku – Czech Investment Fund SICAV, a.s. (dále jen „CIF“ nebo „Fond“) se sídlem Počernická 272/96, 108 00, Praha 10 - Malešice, Česká republika. Fond vznikl zápisem do obchodního rejstříku ke dni 18. 3. 2014 a od zahájení své činnosti Fond nabízí kolektivní investování výhradně pro kvalifikované investory ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (ZISIF).

Od svého vzniku Fond vyvíjí činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů, spočívající ve shromažďování peněžních prostředků ve Fondu oproti cenným papírům kvalifikovaných investorů, za účelem společného investování shromážděných prostředků. V tomto kontextu je Fond akciovou společností s proměnným základním kapitálem, která vydává akcie dvojího druhu (zakladatelské a investiční). Investiční akcie Fondu jsou od 14. 1. 2016 obchodovány na Burze cenných papírů Praha a z tohoto důvodu je Fond povinen sestavovat svoji účetní závěrku v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) přijatými Evropskou unií. S investičními akciemi je spojeno právo investora na zpětný odkup Fondem, není s nimi spojeno hlasovací právo kromě případů upravených výslovně zákonem. Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Investičním cílem Fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investic do nemovitostí a podílů na nemovitostních společnostech a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. Fond se řídí svým statutem. Fond se zaměřuje na vytvoření nemovitostního portfolia a jeho optimalizaci za účelem střednědobého pronájmu s následným prodejem v souladu s vymezenou strategií držby a prodeje vázanou k jednotlivým investicím.

V průběhu roku 2023 Fond provedl strukturalizaci svých činností, kdy veškeré nemovitosti sloužící k pronájmu prodal do svých dceřiných společností a převedl související bankovní financování. Srovnatelné období za rok 2023 tedy není z podstaty zcela srovnatelné s údaji za rok 2024, protože ty neobsahují již výše uvedené obchodní činnosti.

Fond obhospodařován a administrován společností AVANT investiční společnost, a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, která je při výkonu funkce zastupována Ing. Michalem Vlachem. Společnost zastupuje člen představenstva samostatně.

Členem dozorčí rady Fondu je pan Martin David.

Depozitářem Fondu je depozitářem společnost CYRRUS, a.s., se sídlem: Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno.

Ve sledovaném období nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.

Fond je v kontextu úpravy IFRS investiční jednotkou, která prostřednictvím investičních akcií získává peněžní prostředky, které investuje v souladu se svojí strategií zejména do nemovitostních investic za účelem střednědobého zhodnocení prostředků, investice oceňuje a vyhodnocuje na bázi jejich reálných hodnot, a proto podíly v ovládaných dceřiných společnostech nejsou konsolidovány, tato mezitímní účetní závěrka není sestavena jako konsolidovaná účetní závěrka a veškeré podíly jsou prezentovány jako finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření (viz. 4.1).

2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly a východiska sestavení účetní závěrky

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v souladu s IAS 34 *Mezitímní účetní výkaznictví* a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Mezitímní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v návaznosti na účetní pravidla použitá v poslední roční účetní závěrce, v níž jsou též popsány významné informace týkající se použití účetních pravidel. V průběhu mezitímního účetního období nedošlo u účetních pravidel k žádné podstatné změně. Mezitímní účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena zejména na bázi reálného ocenění, které je použito pro ocenění investic do nemovitostí, investic v dceřiných společnostech a finančních nástrojů.

Vzhledem ke skutečnosti, že mezitímní účetní závěrka neobsahuje všechny informace požadované pro běžnou roční účetní závěrku, musí být analyzována společně a v návaznosti na poslední roční účetní závěrku sestavenou k 31. 12. 2023, která je veřejně publikována.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Fondem

Fond uvážil při sestavování této mezitímní účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2024 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této mezitímní účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2023:

- Novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé*, která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace měla vliv na pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich ocenění nebo okamžik zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Pro Fond nevyplýval z účinnosti novelizace žádný dopad do mezitímní účetní závěrky.
- Novelizace IFRS 16 *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu*, která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu. Pro Fond nevyplýval z účinnosti novelizace žádný dopad do mezitímní účetní závěrky, neboť neexistuje žádný zpětný leasing.
- Novelizace IAS 1 *Dlouhodobé závazky s kovenanty*, která vyjasňuje, jaké podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během 12ti měsíců následujících po rozvahovém dni ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Pro Fond nevyplýval z účinnosti novelizace žádný dopad do mezitímní účetní závěrky.
- Novelizace IAS 7 a IFRS 7 *Ujednání financující dodavatele*, která doplňuje požadavky na zveřejnění a rozcestník k existujícím požadavkům, požadující, aby podniky poskytl kvalitativní a kvantitativní informace o ujednáních financující dodavatele. Pro Fond nevyplýval z účinnosti novelizace žádný dopad do mezitímní účetní závěrky, neboť nevykazuje žádná ujednání spadající do rozsahu novelizace.
- Novelizace IAS 12 *Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – Pravidla pro pilíř II*, která do IAS 12 vložila výjimku z požadavků, na jejímž základě nedochází k zachycení a zveřejnění informací o odložené dani v souvislosti se zavedeným pilířem OECD. Fond není v rozsahu této dorovnávací daně, její regulace se ho nijak netýká, a proto novelizace neměla žádný dopad na mezitímní účetní závěrku.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Fondem použita

Do data schválení této mezitímní účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Fond je nepoužil při sestavování této mezitímní účetní závěrky:

- V srpnu 2023 vydána novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: Chybějící směnitelnost* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2025 nebo později), která upřesní vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytne pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Úprava pravidla bude rozšíření o dodatečné zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný. Novelizace rozšíří IAS 1 o aplikační příručku a ilustrativní příklad. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky v současnosti, neboť nerealizuje žádné cizoměnové transakce.
- V dubnu 2024 byl vydán nový standard IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nahradí dosavadní IAS 1 a poskytne nová pravidla a požadavky týkající se zejména prezentace finanční výkonnosti, tj. strukturování výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, agregace a disagregace informací zveřejňovaných v příloze a alternativních výkonnostních ukazatelů, které jsou často využívány a v IFRS nejsou přímo definovány (např. hodnota čistých aktiv u investičních fondů). Fond bude analyzovat nová pravidla a lze očekávat určitý dopad do účetní závěrky, který aktuálně nelze ještě blíže specifikovat.
- V květnu 2024 byl vydán nový standard IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nově specifikuje (snížené) požadavky na zveřejňování, které může účetní jednotka – dceřiná společnost, která vstupuje do konsolidované účetní závěrky sestavené dle účetních standardů IFRS – použít při sestavení své vlastní účetní závěrky dle IFRS. Standard není relevantní pro Fond a není tedy očekáván žádný dopad v souvislosti s nabytím jeho účinnosti.
- V květnu 2024 byla vydaná novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později) v návaznosti na post-implementační revizi existujících pravidel přináší několik změn, které se týkají odúčtování finančních závazků, klasifikace finančních aktiv a požadavků na zveřejnění. Fond bude analyzovat nová pravidla, avšak dle prvotní revize neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, neboť se jí oblasti, které novelizace upravuje, netýkají.
- V červenci 2024 byly vydány novelizace zahrnuté do *Výročního zlepšení IFRS, část 11* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), které se dotýkají IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7. Novelizace nepřináší zásadní změny v účetních pravidlech, ale zaměřují se zejména na odstranění vnitřních konfliktů v textaci pravidel a vzájemné provázanosti. Fond neočekává zásadní dopad na účetní závěrku.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijaté EU

K datu schválení této účetní závěrky nebyly dosud následující standardy, novelizace a interpretace, dříve vydané IASB, schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- Novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: Chybějící směnitelnost* (vydána v srpnu 2023 s účinností od 1. 1. 2025)
- IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (vydán v dubnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)
- IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (vydán v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)
- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění nazvaná Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů* (vydána v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2026)
- *Výroční zlepšení IFRS, část 11* (vydáno v červenci 2024 s účinností od 1. 1. 2026)

3 Podstatná účetní pravidla

Zásadní účetní pravidla použitá při sestavení účetní závěrky Fondu jsou přibližena dále v této části přílohy, přičemž pro všechna období prezentovaná v účetní závěrce byla účetní pravidla použita konzistentně, není-li stanoveno jinak.

3.1 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

Funkční měnou Fondu, tj. měnou primárního ekonomického prostředí, je česká koruna (Kč), která je stejně tak měnou vykazování, v níž je sestavena a prezentována účetní závěrka. Transakce, které jsou realizované v jiných měnách (cizí měny) než je funkční měna (Kč), jsou přepočteny do měny funkční okamžitým měnovým kurzem, tj. měnovým kurzem platným k datu realizace transakce.

Ke každému rozvahovému dni jsou peněžní aktiva a peněžní závazky vedené v cizích měnách přepočteny závěrkovým měnovým kurzem. Nepeněžní položky, které se oceňují na bázi historických cen a byly původně pořízeny v cizoměnové transakci, nejsou k rozvahovému dni již přeceňovány. Kurzové rozdíly vyplývající z vypořádání cizoměnových peněžních položek nebo z jejich přecenění k rozvahovému dni jsou uznány ve výsledku hospodaření příslušného období a jsou prezentovány samostatně jako „Čistý kurzový zisk (ztráta)“.

3.2 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost – pozemek a stavba – držená za účelem dosažení příjmu z nájemného (pouze do 4/2023) a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi pořízení k budoucímu použití jako investice do nemovitostí).

Investice do nemovitostí se oceňují ve výši pořizovacích nákladů k okamžiku pořízení, tj. jako souhrn kupní ceny a vedlejších nákladů přímo přiřaditelných pořízení nemovitosti jako daň z nabytí nemovitosti nebo právní služby nakoupené v souvislosti s převodem nemovitosti. Následně po dobu držby jsou vedeny v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření. Dopad přecenění – zisk/ztráta – je prezentován samostatně ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku.

Výdaje na opravy a údržbu, které u jednotlivých nemovitostí zajišťují jejich pronájem, jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém byly vynaloženy. Náklady vynaložené za účelem technického zhodnocení, vylepšení a obnovení jednotlivých nemovitostí jsou aktivovány do ocenění investice v aktivech.

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z pronájmu a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užítky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do výsledku hospodaření v období, ve kterém je nemovitost vyřazena.

3.3 Majetkové účasti v jiných společnostech

Fond je investiční jednotkou v souladu s IFRS 10 a majetkové účasti ve společnostech, které představují investice Fondu (např. jde o nemovitostní společnosti – společnosti, které drží investice do nemovitostí) a v nichž má Fond rozhodující vliv (tj. dceřiné společnosti), jsou oceněny reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku a nejsou konsolidovány. Rozhodující vliv (ovládání) je identifikován tehdy, pokud Fond má moc nad druhou společností, je vystaven variabilní návratnosti ze své angažovanosti ve druhé společnosti a je schopen využít svoji moc k ovlivnění

návratnosti. Ovládání je dáno zejména vlastnictvím více než 50 % hlasovacích práv v jiné společnosti, případně deklarováno jiným způsobem (např. většinové personální zastoupení Fondu ve statutárních orgánech).

Majetkové účasti se přeceňují k rozvahovému dni a rozdíl z přecenění je zachycen jako zisk nebo ztráta do výsledku hospodaření daného období a je prezentován samostatně ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku. Ve výkazu finanční situace jsou majetkové účasti prezentovány jako finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku.

Majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem, které nepředstavují investice Fondu, ale poskytují služby související s investicemi Fondu (tzv. servisní společnosti), jsou konsolidovány. Fond žádnou takovou dceřinou společnost neovládá, a proto tato mezitímní účetní závěrka není sestavena jako konsolidovaná účetní závěrka.

Majetková účast v jiné společnosti je odúčtována při prodeji, přičemž zisk nebo ztráta je stanovena jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou majetkové účasti a je zahrnuta do výsledku hospodaření v období, ve kterém je majetková účast prodána.

3.4 Úvěry poskytnuté dceřiným společnostem

Úvěry poskytnuté dceřiným společnostem představují ve své podstatě část celkové investice Fondu do dceřiné společnosti. Ačkoliv poskytnuté úvěry představují dluhové finanční aktivum, s nímž jsou principálně spojeny budoucí peněžní toky – splácení poskytnuté jistiny a úroková platba, Fond je vyhodnocuje na bázi reálné hodnoty v celistvosti s oceněním majetkové účasti a jejich vyrovnání je navázáno na realizaci nemovitostí v dceřiných společnostech.

Poskytnuté úvěry jsou tak oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku obdobně jako majetkové účasti v dceřiných společnostech a jsou prezentovány jako součást investic do dceřiných společností

3.5 Poskytnuté zápůjčky a obchodní pohledávky

S ohledem na klasifikaci finančních aktiv jiných, než jsou finanční investice do nekonsolidovaných dceřiných společností (viz 3.3), Fond prezentuje pohledávky, a to zejména obchodní pohledávky v souvislosti s pronájmem nemovitostí nebo v souvislosti s prodejem investic, a dále nakoupené pohledávky a poskytnuté úvěry, vyskytne-li se investiční příležitost. Finanční aktiva doplňují peněžní prostředky – vklady u bank a pokladní hotovost.

Nakoupené pohledávky a poskytnuté zápůjčky

Nakoupené pohledávky a poskytnuté úvěry, které přímo nesouvisí s pronájmem nemovitostí, jsou samostatnou investiční aktivitou Fondu. Fond takové pohledávky oceňuje reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření a nevykazuje v jejich souvislosti úrokové výnosy.

Obchodní pohledávky

Obchodní pohledávky vznikají Fondu v souvislosti s pronájmem nemovitostí v kategorii investice do nemovitostí nebo v souvislosti s jejich případným prodejem. Obchodní pohledávky jsou oceňovány od prvotního ocenění v reálné hodnotě, která vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti shoduje se zůstatkovou hodnotou. Změna reálné hodnoty je zachycena ve výsledku hospodaření.

Ocenění reálnou hodnotou

Reálná hodnota pohledávek představuje současnou hodnotu očekávaných peněžních toků. Pohledávky jsou průběžně posuzovány, zdali se u nich nezvýšilo úvěrové riziko a zdali neexistuje důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků a tímto snižuje i reálnou hodnotu pohledávek.

Případné zhoršení kvality pohledávky, ať již vlivem úvěrového rizika dlužníka nebo ekonomickým vývojem, je promítnuto do reálného ocenění pohledávky a ztrátové či ziskové přecenění je zachyceno ve výsledku hospodaření jako součást položky „Zisky (ztráta) z ostatních finančních aktiv a závazků“.

Fond odúčtuje pohledávku, pokud jsou vyčerpána smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky

3.6 Peníze a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně. Vymezení peněz pro účely výkazu finanční situace a výkazu peněžních toků je shodné. Peníze a peněžní ekvivalenty jakožto finanční aktiva jsou oceňovány reálnou hodnotou, která je rovna jejich

nominální hodnotě s případným uvážením úvěrového rizika banky, vůči níž Fond vykazuje pohledávku z titulu uložených peněžních prostředků.

3.7 Finanční závazky

S ohledem na klasifikaci finančních závazků Fond prezentuje pouze kategorii "Ostatní závazky" zahrnující obchodní závazky, závazky z nakoupených investic a přijaté bankovní a nebankovní úvěry a půjčky. Tyto závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry.

Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků (zejména obchodních závazků), u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

Závazky jsou odúčtovány v okamžiku, kdy Fondu zanikne smluvní povinnost, což je většinou spojeno s uskutečněním peněžní platby. Zanikne-li povinnost bez újmy na straně aktiv, uzná Fond zisk ve výsledku hospodaření v okamžiku zániku smluvní povinnosti.

3.8 Derivátové nástroje

Deriváty jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě k datu sjednání kontraktu a následně jsou oceňovány v reálné hodnotě ke každému rozvahovému dni, přičemž zisk nebo ztráta vyplývající ze změny reálné hodnoty je uznána ve výsledku hospodaření s výjimkou, kdy je derivát klasifikován jako zajišťovací nástroj. V případě použití zajišťovacího účetnictví je uznání dopadu do výsledku hospodaření závislé na charakteru zajištění. Fond všechny své deriváty v této účetní závěrce vykazuje jako deriváty držené k obchodování, tj. nezajišťovací.

3.9 Zakladatelské a investiční akcie

Fond emituje dva typy akcií – zakladatelské a investiční. S ohledem na práva a povinnosti spojená s jednotlivými akciemi, Fond klasifikuje (i) zakladatelské akcie jako kapitálový nástroj a jejich nominální výše je prezentována jako základní kapitál Fondu, a (ii) investiční akcie jako finanční závazek.

Zakladatelské akcie

Zakladatelské akcie jsou klasifikovány jako kapitálový nástroj, neboť je s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu, právo na podíl na zisku Fondu a právo na likvidačním zůstatku Fondu. Zakladatelské akcie dokládají zbytkový podíl na aktivech Fondu po odečtení všech jeho závazků. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo vlastníka na jejich zpětné odkoupení Fondem.

Zakladatelské akcie emitované Fondem se vykazují v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi. Případný odkup zakladatelských akcií je vykázán a odečten přímo ve vlastním kapitálu. Koupě, prodej, emise nebo zrušení vlastních zakladatelských akcií nemá žádný dopad do výsledku hospodaření, a pokud k takové transakci dojde je prezentována ve výkazu změn vlastního kapitálu.

Investiční akcie

Investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazky, neboť je s nimi spojeno právo vlastníka na zpětné odkoupení Fondem za hodnotu vyjadřující ocenění investiční akcie v době realizace práva na odkup a není s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu. Fond emituje investiční akcie za účelem získání peněžních prostředků ke své investiční činnosti a předpokládá jejich vypořádání po zhodnocení a realizaci souvisejících investic. Vlastníci investičních akcií mají právo na podíl na zisku (dividendy), které, pokud jsou poskytnuty, jsou uznány ve výsledku hospodaření jako součást finančních nákladů.

Investiční akcie jsou prezentovány v účetní závěrce jako vyplatitelné investiční akcie, přičemž jejich hodnota je kalkulována ve výši čistých aktiv, tj. aktiv Fondu snížených o závazky Fondu a hodnotu základního kapitálu. Emise investičních akcií je zachycena v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi a je zobrazena ve výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií. Tento výkaz je pro Fond modifikací výkazu změn vlastního kapitálu.

3.10 Výpůjční náklady

Výpůjční náklady (zejména úrokové náklady za použití efektivní úrokové sazby, dividendy vyplácené k investičním akciím) jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém vznikly, jako součást finančních nákladů, ledaže jsou přímo přiřaditelné pořízení, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva. Těmito aktivy jsou nemovitosti a jiná aktiva, která nezbytně vyžadují značné časové období k tomu, aby se stala způsobilými pro jejich zamýšlené použití nebo

prodej. Výpůjční náklady vzniklé v období jejich pořízení se stávají součástí pořizovacích nákladů těchto aktiv. Vzhledem k činnosti Fondu a způsobu pořízení jeho investic není případná aktivace výpůjčních nákladů pravděpodobná.

3.11 Leasing

Fond jako pronajímatel

Činnost Fondu do 4/2023 spočívala v pronájmu nemovitostí (prezentovaných ve výkazu finanční situace jako investice do nemovitostí) na základě leasingových smluv, které jsou vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Smluvní pobídka jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou uznány jako snížení výnosů z nájemného na lineární bázi po dobu smlouveného nájemného. Dále jsou výnosy sníženy o daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně. Počáteční přímé náklady, které vznikly v souvislosti se sjednáváním a uzavřením smlouvy o operativním leasingu, jsou-li významné, se přičítají k účetní hodnotě pronajímaného aktiva (nemovitosti) a v důsledku ovlivňují výši meziročního přecenění nemovitostí, které se oceňují v reálné hodnotě.

Fond jako nájemce

Fond, je-li v postavení nájemce, používá jednotný model k účetnímu zachycení leasingů, v jehož důsledku vykazuje ve výkazu finanční situace práva k užívání, která reprezentují práva k užití aktiv, která jsou předmětem leasingových ujednání. Zároveň Fond prezentuje závazky představující povinnost hradit leasingové platby. Práva k užívání a související závazky jsou zachyceny k počátku trvání leasingu.

Fond rozlišuje nově mezi leasingem a servisní smlouvou dle toho, zdali je ve smlouvě předmět leasingu identifikován a je ovládán zákazníkem (nájemcem), tj. Fondem. Ovládání aktiva existuje tehdy, pokud má nájemce – Fond právo získat podstatnou část benefitů spojených s aktivem z jeho užívání po stanovenou dobu a má právo řídit využití daného aktiva.

Práva k užívání aktiv jsou oceněna ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávky za dobu použitelnosti a o případné znehodnocení. Ocenění aktiva se může upravit vlivem modifikace / přecenění souvisejícího závazku z leasingu. Aktivum je odpisováno rovnoměrně po dobu kratší z doby použitelnosti, resp. doby trvání leasingu.

Závazek z leasingu je prvotně oceněn ve výši současné hodnoty leasingových plateb, které nebyly k počátku trvání leasingu uhrazeny. K diskontování je využita implicitní úroková sazba, resp. přírůstková výpůjční úroková sazba Fondu, nelze-li implicitní určit.

Závazek z leasingu je následně ve svém ocenění navyšován o naběhlé úroky a snižován o uhrazené platby. Pokud dojde ke změně budoucích leasingových plateb v důsledku změny cenového indexu, změny tržní úrokové sazby, změny odhadu garantované zbytkové hodnoty nebo změny ve využití kupní opce nebo opce na prodloužení, dojde k přecenění výše závazku z leasingu.

Fond stanoví dobu trvání některých leasingů na bázi kvalifikovaných odhadů. Přehodnocení doby trvání vede k přehodnocení výše závazku z leasingu a současně též ke změně ocenění práva k užívání aktiva.

Fond aplikuje výjimky a nevykazuje práva k užívání aktiv a závazky z leasingu v souvislosti s krátkodobými leasingy a leasingy aktiv nízkých hodnot. Krátkodobé leasingy jsou vymezeny jako leasingy s dobou leasingu do 12 měsíců. Leasingy aktiv nízkých hodnot se týká primárně kancelářského a IT vybavení.

Fond též využívá praktické zjednodušení a nerozlišuje leasingovou a neleasingovou složku v rámci pravidelných plateb. Uvažuje celkovou platbu jako leasingovou platbu ovlivňující výši závazku z leasingu.

3.12 Uznání výnosů

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a představují částky nárokované Fondem za služby poskytnuté v běžné investiční činnosti, kterou je pronájem držení nemovitostí (viz 3.10). Výnosy z poskytnutých služeb jsou uznány ve výsledku hospodaření v okamžiku poskytnutí služby (mohou být jednorázové i během určitého (krátkodobého) období) a jedná se zejména o služby související s pronájmem nemovitostí.

3.13 Zisk / Ztráta z investic do nemovitostí

Zisk / ztráta plynoucí z investic do nemovitostí zahrnuje (i) čistý výsledek realizovaný z prodeje nemovitostí a (ii) dopad meziročního přecenění držení investic do nemovitostí, tj. rozdíl reálné hodnoty stanovené k rozvahovému dni s oceněním nemovitostí k rozvahovému dni předcházejícího účetního období upraveném o výši nových investic

nebo jejich vyřazení. Fond stanoví reálnou hodnotu jednou ročně při zpracovávání roční účetní závěrky formou znaleckých posudků.

3.14 Zisk / Ztráta z majetkových účastí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

Zisky / ztráty plynoucí z majetkových účastí v nekonsolidovaných dceřiných společnostech – zahrnují (i) čistý výsledek z prodeje majetkových účastí a (ii) dopad meziročního přecenění držených účastí, tj. rozdíl reálné hodnoty stanovené k rozvahovému dni s oceněním účasti k rozvahovému dni předcházejícího účetního období.

Zisky / ztráty plynoucí z majetkových účastí zahrnují také rozdíl, o který se liší poslední reálná hodnota majetkové účasti od reálné hodnoty nabývaných čistých aktiv, které jsou odštěpeny od nekonsolidované dceřiné společnosti a převedeny přímo do majetku Fondu. Vzniklý rozdíl je vnímán jako přecenění majetkové účasti mezi posledním rozvahovým dnem a dnem přeměny.

3.15 Zisk / Ztráta z ostatních finančních aktiv a závazků

Zisky / ztráty plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků zahrnují výsledkový dopad z operací s pohledávkami a závazky, např. zisky a ztráty z přecenění reálné hodnoty držených finančních aktiv (tj. zejména úroky ze směnek), z přecenění derivátových nástrojů, snížení hodnoty obchodních pohledávek v důsledku úvěrového rizika, ztráty z odúčtování pohledávek, resp. zisky z odúčtování závazků, důsledky možného vzájemného zápočtu pohledávek a závazků apod.

3.16 Náklady související s pronájmem nemovitostí

Činnost Fondu spočívala v pronájmu nemovitostí a v jeho souvislosti Fondu vznikají přímé náklady zahrnující správu nemovitostí, opravy a údržbu, materiálovou spotřebu, energie a jiné služby nutné k poskytování pronájmu. Náklady jsou ve výsledku hospodaření uznány v okamžiku poskytnutí související služby / materiálu. Pokud je za služby a dodávky uhrazeno dříve, je zachycena ve výkazu finanční situace v aktivech pohledávka – poskytnuté zálohy.

3.17 Správa fondu a ekonomické a právní služby

Odměna a poplatky hrazené v souvislosti se správou a vedením Fondu investiční společnosti a depozitáři, dále s Fondem a jeho činností související ekonomické a právní služby jsou zachyceny jako náklad snižující výsledek hospodaření v době poskytnutí související služby.

3.18 Daně a poplatky

Nákladem Fondu je daň z nemovitosti, která je zachycena ve výsledku hospodaření k počátku kalendářního roku, neboť stav – nemovitosti ve vlastnictví – platný k tomuto datu je rozhodující pro výši daňové povinnosti, která je hrazena následně v průběhu kalendářního roku. Součástí položky jsou také správní poplatky zachycené v okamžiku jejich uhrazení, resp. poskytnutí související služby.

3.19 Finanční náklady

Vzhledem k činnosti Fondu není ve výsledku hospodaření Fondem prezentován provozní výsledek hospodaření, ale výsledek hospodaření před finančními náklady, které zahrnují úrokové náklady z úvěrů a půjček na bázi efektivní úrokové sazby, bankovní poplatky a dividendy k investičním akciím, jsou-li vypláceny.

Efektivní úrokovou mírou je taková úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní výdaje po očekávané dobu trvání finančního závazku k jeho čisté účetní hodnotě.

3.20 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

Splatná daň vychází ze zdanitelného zisku stanoveného pro příslušný rok (zdaňovací období), přičemž zdanitelný výsledek (zisk / ztráta) je odlišný od výsledku hospodaření prezentovaného ve výkazu úplného výsledku z důvodu odlišného pohledu na daňově uznatelné náklady a výnosy, které jsou od účetního výsledku hospodaření odečteny nebo naopak k němu přičteny.

Odložená daň

Odložená daň plyne z použití závazkové metody rozvahového přístupu, při níž jsou identifikovány účetní (prezentované ve výkazu finanční situace) a daňové (použitelné při výpočtu zdanitelného výsledku) hodnoty jednotlivých aktiv a závazků a z jejich rozdílů je pomocí odpovídající daňové sazby kalkulována odložená daň. Odložené daňové závazky jsou všeobecně zachyceny u všech zdanitelných přechodných rozdílů a odložené daňové pohledávky jsou naopak zachyceny u všech odčitatelných přechodných rozdílů, ale pouze v rozsahu, v němž je pravděpodobné, že budou dosaženy zdanitelné zisky, proti kterým mohou být odčitatelné přechodné rozdíly užítkovány. Proto je účetní hodnota odložené daňové pohledávky revidována ke každému rozvahovému dni a snížena v rozsahu, u něhož uvedená podmínka uznatelnosti není naplněna. Odložená daň není zachycena z přechodných rozdílů, pokud vznikají z goodwillu nebo z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací, ani nemá k okamžiku zachycení dopad, jak na zdanitelný výsledek, tak na účetní výsledek hospodaření.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou stanoveny pomocí daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly schváleny v období před rozvahovým dnem a které se budou aplikovat k okamžiku realizovatelnosti odložené daňové pohledávky, resp. vypořádání odloženého daňového závazku. Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek přitom odráží daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým Fond k rozvahovému dni očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

Splatná a odložená daň za účetní období

Splatná a odložená daň je zachycena ve výsledku hospodaření jako náklad a výnos s výjimkou daně, která se vztahuje k (i) položkám zachyceným v ostatním úplném výsledku, u nichž je daňový dopad také součástí ostatního úplného výsledku a (ii) položkám zachyceným přímo jako snížení nebo zvýšení vlastního kapitálu, kdy je daň také zachycena jako přímé zvýšení nebo snížení vlastního kapitálu.

3.21 Peníze a peněžní ekvivalenty / Výkaz peněžních toků

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně. Vymezení peněz pro účely výkazu finanční situace a výkazu peněžních toků je shodné. Fond nedrží a nevykazuje žádné peněžní ekvivalenty.

Jelikož hlavní činnost Fondu spočívá v investiční činnosti – nákup a prodej nemovitostí, s nimi související pronájem, nákup a prodej majetkových účastí v nemovitostních a jiných společnostech, do nichž může Fond investovat, jsou peněžní toky související s těmito aktivitami prezentovány ve výkazu peněžních toků jako peněžní toky z provozních činností. Fond neprezentuje žádnou část celkového peněžního toku jako peněžní tok z investiční činnosti ve svém výkazu peněžních toků.

V rámci peněžních toků z financování jsou zahrnuty peněžní příjmy a platby plynoucí z operací s investičními akciemi, bankovními úvěry a jinými zdroji financování činnosti Fondu.

V části peněžního toku z provozních činností je výkaz sestaven za použití nepřímé metody, při níž je výsledek hospodaření roku (tj. přírůstek nebo úbytek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií) upravován o dopady nepeněžních transakcí, o časové rozlišení minulých nebo budoucích provozních peněžních příjmů a výdajů a o položky výnosů a nákladů souvisejících s peněžními toky z činností nebo financování. V rámci provozní části jsou prezentovány peněžní toky realizované v souvislosti s investicemi do nemovitostí a majetkových účastí (s jejich pořízením nebo prodejem) přímou metodou.

Výkaz peněžních toků v části financování byl sestaven za použití přímé metody, při níž jsou zveřejněny hlavní třídy hrubých peněžních příjmů a výdajů.

4 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel, klíčové zdroje nejistoty při odhadech a dopad opravy chyb

4.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

Při uplatňování účetních pravidel uvedených v předcházející části se od vedení vyžaduje, aby provedlo úsudky, posoudilo obsah ekonomických transakcí a událostí a rozhodlo o použití účetních pravidel takovým způsobem, aby účetní závěra poskytovala jejím uživatelům užitečné informace pro jejich rozhodování.

Válečný konflikt na Ukrajině

Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku, Bělorusku, nebo na Ukrajině. V uvedených státech žádný z investorů není jejich rezidentem.

V souvislosti s okupací části Ukrajiny Ruskou federací provedl Fond identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Za cca 2,5 roku od zahájení konfliktu již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími či odjinud dodávanými energiemi nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny zůstávají totožné, v čase se však snižuje jejich vliv:

- výkyvy na finančních trzích, a to zejména pro případ větší eskalace či rozšíření konfliktu;
- dostupnost a ceny surovin a energií s dopadem na zvýšení inflace či oběh zboží, pokud by byl narušen nějaký nyní fungující trh či systém;
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude recese, včetně omezení ziskovosti firem a investiční aktivity.

Makroekonomický vývoj

Ekonomické prostředí v ČR zůstává slabě příznivé, když růst HDP stále zůstává sice kladný, ale pod potenciálem české ekonomiky i výsledkem většiny zemí EU. Ekonomika ČR v letošním roce dle prognózy ČNB vzroste o 1,2 %, když někteří další experti vidí růst i nižší. K oživení ekonomiky přispěje zejména spotřeba domácností podpořená růstem reálných mezd. Na druhou stranu se inflace dostala na úroveň dlouhodobého cíle ČNB (2 %) a dle prognózy ČNB by okolo této úrovně měla setrvávat, což jí umožní dále snižovat úrokové sazby. Aktuální hodnota dvoutýdenní repo sazby je na úrovni 4,5 %. Podle prognózy Komerční banky očekávají její analytici pokles 3M PRIBOR na úroveň 3,5 % v horizontu února 2025. Pokles úrokových sazeb může zlevnit financování developerů i domácností financujících se hypotékou a tím oživit trh developerské výstavby. Současně pokles úrokových sazeb v bankách zlepšil relativní výnosnost investic do fondů oproti bezrizikovým alternativám depozit v bankách. Činnost Fondu není financována variabilně úročenými externími zdroji a finanční situace Fondu tak není exponována vůči růstu úrokových sazeb. V tomto ohledu nedošlo k uznání žádných ztrát, případně ke znehodnocení držných aktiv v průběhu roku 2024.

Klimatické změny

Vedení Fondu při sestavení účetní závěrky posoudilo nejistotu související s klimatickými změnami, které obecně mohou mít dopad na účetní odhady a předpoklady, které účetní jednotky činí při sestavování účetních závěrek, při uznávání a oceňování aktiv a dluhů a při odhadování očekávaného podnikatelského vývoje. Z charakteru podnikatelské činnosti Fondu, která spočívá v pronájmu nemovitostí vyplývá, že Fond není přímo ovlivněn ve své existenci a činnosti klimatickými změnami a narůstajícími povinnostmi, které jsou uvalovány na podniky v této oblasti. Vedení Fondu bude nadále sledovat vývoj regulace spadající do širší oblasti udržitelnosti a vyhodnotí-li přímý dopad na Fond a jeho činnost, dojde k adekvátní reakci při sestavování budoucích účetních závěrek.

Investiční jednotka a využití výjimky dle níž nejsou investiční dceřiné společnosti konsolidovány

Fond je klasifikován jako tzv. investiční jednotka a platí pro něj zákaz konsolidace investičních dceřiných společností, naopak má povinnost je oceňovat reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření. Fond tak posuzuje své majetkové účasti v jiných společnostech, které mu zakládají ovládání, zdali je povinen či není tyto společnosti konsolidovat a zdali je tedy povinen sestavit a zveřejnit konsolidovanou účetní závěrku. Tato povinnost mu v roce 2023, ani 2024 nevznikla, neboť všechny dceřiné společnosti byly vyhodnoceny jako investiční nemovitostní.

Činnost Fondu od jeho vzniku spočívá ve shromažďování peněžních prostředků ve Fondu oproti cenným papírům (konkrétně investičních akcií) kvalifikovaných investorů, za účelem jejich společného investování. Fond se přitom řídí svým statutem a uplatňuje několik investičních strategií, zejména pak přímé investice do nemovitostí a nákup majetkových účastí v nemovitostních společnostech, případně finanční investice do jinak podnikatelsky orientovaných společností. Tyto hlavní investice mohou být doplněny nákupem pohledávek.

Účetní pravidla uplatněná při zachycení a ocenění přímých investic do nemovitostí, taktéž u finančních aktiv jiných, než jsou majetkové účasti v dceřiných společnostech, vyplývají z dalších částí této účetní závěrky a nebylo nutné u nich činit žádné úvahy a úsudky, které by byly volbou z možných řešení.

Účetní pravidla uplatněná při zachycení majetkových účastí v ovládaných dceřiných společnostech však vychází z posouzení, zdali dceřiná společnost je investičního charakteru (např. drží nemovitosti, které jsou pronajímány), a nikoliv charakteru servisního ve vztahu k jiným aktivitám Fondu (např. zajišťuje správu nemovitostí držných Fondem). Kombinuje-li dceřiná společnost oba charaktery, nahlíží se na ní jako na investiční dceřinou společnost.

Investiční dceřiná společnost je vyjmuta z povinnosti konsolidovat, za předpokladu, že Fond naplňuje následující povinnosti:

- získává finanční prostředky od investorů (předpokládá se větší počet a nespřízněnost);

Fond má k 30. 06. 2024 více investorů, které nejsou vzájemně spřízněny.

- finanční prostředky Fond investuje do investičních projektů v souladu se svými investičními strategiemi (předpokládá se více investičních projektů);

Fond má k 30. 06. 2024 několik investic do nemovitostí v různých lokalitách drženy prostřednictvím 7 investičních dceřiných společností.

- Fond výkonnost svých investic vyhodnocuje na bázi vývoje reálných hodnot;

Fond všechny investice do investičních dceřiných společností oceňuje modelem reálné hodnoty s dopadem do výsledku hospodaření, stejně tak přistupuje k ocenění ostatních finančních aktiv za předpokladu, že jejich reálná hodnota by byla výrazně jiná než hodnota nominální, která se pro krátkodobě splatné pohledávky a peněžní prostředky bere jako aproximace reálné hodnoty.

- Fond má pro své investice stanovenou investiční strategii spočívající v záměru investice, očekávané době držby a časovém horizontu jejího prodeje.

Fond je k 30. 06. 2024 v pozici komplementáře ve společnosti TESSERA k.s. který byl v průběhu roku 2021 jmenován Schůzí společníků.

Jako komplementář má právo na podíl na hospodářském výsledku ve výši 80 % (bez dalšího omezení) a dále také na případném likvidačním zůstatku, který je ale omezen maximální výší 1 000 tis. Kč. Z pohledu Fondu, kdy pozici komplementáře dle stávající zákonné úpravy není možno brát identicky, jako podíl standardní kapitálové společnosti, a to zejména vzhledem ke skutečnosti, že nelze tuto pozici realizovat na trhu a nelze ji vykázat v reálné hodnotě.

Fond nemá v plánu dlouhodobě na výše uvedené pozici ve společnosti Tessera, k.s. ani výše uvedenými dceřinými nemovitostními společnostmi setrvat, a proto s takto ovládanými společnostmi není konsolidován a tato účetní závěrka není sestavena jako konsolidovaná účetní závěrka.

Investice v dceřiných společnostech

Fond drží plně ovládané dceřiné společnosti, které mají ve svém majetku nemovitosti, jenž pronajímají, případně je v záměru výstavba nemovitostních projektů, a to vždy s cílem zhodnocení peněžních prostředků získaných od investorů Fondu ve střednědobém horizontu. Investice v dceřiných společnostech v celkovém pojetí zahrnují:

- majetkové účasti, které jsou dány obchodním podílem na dané společnosti a vycházejí z prvotního vkladu, případně ceny vynaložené na pořízení investiční dceřiné společnosti, a
- poskytnuté úvěry, u nichž není smluvně dána průběžná splatnost, vypořádání je navázáno na realizaci / prodej nemovitostí, resp. nemovitostních projektů umístěných v dceřiných společnostech a je tedy odloženo v čase.

S ohledem na výše uvedené byly poskytnuté úvěry vyhodnoceny jako součást celkové investice v dceřiných společnostech a bylo přistoupeno k jejich ocenění reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření. Navíc jejich reálné ocenění je provázané, neboť na ocenění majetkové účasti má vliv ocenění závazku dceřiné společnosti z přijatého úvěru.

Tento přístup koresponduje též se skutečností, že majetková účast a poskytnutý úvěr by při sestavení konsolidované účetní závěrky byly eliminovány a nahrazeny investičními aktivy umístěnými v dceřiné společnosti (nemovitosti v reálné hodnotě). Vzhledem k zákazu konsolidace investičních dceřiných společností a požadavku na jejich ocenění reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku, došlo ke zhodnocení, že požadavek ocenění reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření je relevantní jak pro majetkovou účast, tak související poskytnutým úvěrem.

Struktura účetních výkazů

Struktura a uspořádání účetních výkazů, v nichž jsou informace o finanční situaci a výkonnosti Fondu prezentovány, vychází ze skutečnosti, že Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, emitentem, který podléhá regulaci České národní banky (ČNB) a současně podléhá určitým požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních fondech a investičních společnostech.

Výkaz finanční situace

Obdobně jako je tomu u finančních institucí a podobných účetních jednotek, není pro Fond, jehož činnost spočívá v investování, držení investičních aktiv a jejich zhodnocení následným prodejem, vhodná struktura výkazu finanční situace, používající oddělenou kategorizaci dlouhodobých a krátkodobých aktiv a závazků. U vybraných aktiv a závazků lze vyjádřit očekávání ohledně jejich držby, ale původní záměr může být i obratem změněn. Proto jsou aktiva ve výkazu finanční situace řazena spíše dle likvidity od disponibilních peněžních prostředků přes obchodní pohledávky, finanční investice a investice do nemovitostí k ostatním aktivům a případně odložené daňové

pohledávce. Obdobný přístup je aplikován pro závazky, které jsou řazeny dle očekávané likvidity – nejdříve obchodní a splatné daňové závazky, poté bankovní úvěry a nebankovní půjčky, nakonec případný odložený daňový závazek. V komentářích k jednotlivým položkám výkazu finanční situace je připojen detail a rozlišení krátkodobých a dlouhodobých zůstatků učiněných dle stavu a odhadu vedení Fondu platného k rozvahovému dni.

S ohledem na klasifikaci investičních akcií jako finančních závazků, nikoliv jako kapitálových nástrojů, je výkaz finanční situace koncipován ve vertikální struktuře, kdy od aktiv Fondu jsou odečteny závazky Fondu a zakladatelské akcie a ve výsledku je kalkulována hodnota čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Protože Fond je povinen z nařízení ZISIF rozlišovat aktiva a závazky přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií (neinvestiční část Fondu) a aktiva a závazky přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (investiční část), je v tomto ohledu rozlišen i výkaz finanční situace, což v důsledku umožňuje zřetelnou kalkulaci čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku

Podnikatelská činnost Fondu spočívá v investování získaných prostředků a v jejich zhodnocení, proto nelze jednoznačně rozlišovat mezi provozní a neprovozní (finanční) částí výsledku hospodaření. Úrokové výnosy prezentované v účetní závěrce za období 2023 jsou ve své podstatě provozním výsledkem, resp. výsledkem souvisejícím s hlavní výdělečnou činností, stejně tak jako tržby z pronájmu a efekty (zisky / ztráty) z přecenění finančních investic a investic do nemovitostí. Obdobně lze nahlížet na kurzové rozdíly. Proto není výkaz úplného výsledku v části výsledku hospodaření oddělován na provozní a neprovozní část, jsou přeskupeny prezentované položky a je kalkulován výsledek hospodaření před finančními náklady, které zahrnují úrokové náklady a bankovní poplatky, a případně dividendy k investičním akciím, budou-li vypláceny.

Výkaz peněžních toků

Vzhledem k tomu, že investice jsou hlavní výdělečnou činností Fondu, jsou peněžní toky spojené s investicemi do nemovitostí součástí peněžních toků z provozní činnosti a nikoliv investiční. Část investičního peněžního toku ve výkazu není prezentována samostatně, neboť ve Fondu není pro ni ze své podstaty naplnění, avšak peněžní toky realizované v souvislosti s investicemi do nemovitostí a s majetkovými účastmi (jejich pořízení a prodej) jsou prezentovány přímou metodou v rámci provozní části výkazu.

Výkaz změn v čistých aktivech přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií

Vzhledem ke skutečnosti, že vlastní kapitál Fondu tvoří pouze zakladatelské akcie a pro investory – držitele investičních akcií – je zásadní informace o tom, jak se vyvíjí hodnota, která jim náleží prostřednictvím investičních akcií, je sestaven a prezentován výkaz změn v čistých aktivech přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií. Tento výkaz zobrazí dopad nové emise investičních akcií, Odkup investičních akcií Fondem, vyplacené dividendy k investičním akciím a zvýšení hodnoty čistých aktiv o vytvořený výsledek hospodaření.

Výkaz změn ve vlastním kapitálu

Vlastní kapitál tvoří pouze základní kapitál a ten je dán počtem a nominální hodnotou zakladatelských akcií. Veškeré výsledky Fondu jsou přiřazeny vlastníkům investičních akcií. Proto výkaz změn vlastního kapitálu sám o sobě postrádá informační hodnotu, pokud nedojde k transakci se zakladatelskými akciemi.

Investiční akcie Fondu

Fond vydává investiční akcie, které jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu – kótovány na Burze cenných papírů Praha, a.s. a prostřednictvím jejich emise Fond získává peněžní prostředky k investování. S investičními akciemi Fondu je spojeno zejména právo na jejich odkoupení na žádost držitele (investora) na účet Fondu a Fond má povinnost ve vymezených termínech takové investiční akcie odkoupit zpět. S investičními akciemi není spojeno právo hlasovat na valné hromadě Fondu. Zejména s ohledem na povinnost Fondu odkoupit tyto akcie zpět na žádost jejich vlastníka jsou investiční akcie klasifikovány jako finanční závazek a ve výkazu finanční situace je prezentována položka označená jako „Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií“. Důsledkem je odchýlení ekonomického a účetního zobrazení investičních akcií od právního pojetí, neboť z pohledu české legislativy se jedná o složku vlastního kapitálu, zatímco v této účetní závěrce investiční akcie představují závazek. Na tuto klasifikaci je navázáno účetní zachycení případných dividend, které jsou finančním nákladem Fondu, jsou-li deklarovány a vypláceny.

Ukazatel zisku na akcii

S ohledem na výše uvedené v bodu „Investiční akcie Fondu“ Fond neprezentuje ve výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku ukazatel zisku na akcii (základní a zředěný) a v komentářích není obsaženo související zveřejnění. Se zakladatelskými (ve své podstatě v kontextu IAS 33 kmenovými) akciemi není obchodováno. S investičními akciemi je obchodováno, ale jsou klasifikovány jako finanční závazek a současně výsledek za období je vnímám jako přírůstek (úbytek) čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Fond přistoupil nově i s ohledem na požadavek zveřejňovat ukazatel EPS u obchodovaných společností k prezentaci ukazatele čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií na jednu investiční akcii a tuto hodnotu prezentuje přímo ve výkazu čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

4.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Fond činí určité odhady a předpoklady týkající se budoucnosti. Odhady jsou průběžně přehodnocovány na základě historického vývoje a zkušeností. V budoucnu dosažená skutečnost se může lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a uvážených předpokladů. Odhady a předpoklady, s nimiž je spojeno významnější riziko, že Fond bude nucen přistoupit v příštím účetním období k zásadním změnám v účetních hodnotách prezentovaných aktiv a závazků, jsou zmíněny níže:

Reálná hodnota investic do nemovitostí a majetkových účastí

Fond oceňuje investice do nemovitostí a majetkové účasti – v nekonsolidovaných dceřiných společnostech – reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota nemovitostí odhadnutá 30. 06. 2024 činila 544 814 tis. Kč (31.12.2023: 529 164 tis. Kč). K 31.12. 2023 vykazuje majetkové účasti v jiných společnostech, které přecenila na základě znaleckého posudku ve výši 653 453 tis. Kč (31. 12. 2023: 652 517 tis. Kč).

Reálné hodnoty investic a majetkových účastí jsou k rozvahovému dni stanovovány externím odborným poradcem, jsou ovlivněny současnou ekonomickou situací na trhu nemovitostí, vývojem cen nemovitostí a očekávaným výnosem plynoucím z pronájmu nemovitostí, který determinuje i ocenění majetkových účastí v nemovitostních společnostech. V budoucnu může dojít k novým skutečnostem a změnám, které mohou vést k růstu i ke snížení aktuálně prezentovaných reálných hodnot.

Úvěrové znehodnocení pohledávek

Obchodní pohledávky jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě, která vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti a nízkým úrokovým sazbám v ekonomice aproximuje reálnou hodnotu kalkulovanou na bázi současné hodnoty očekávaných peněžních toků. Obchodní pohledávky jsou průběžně posuzovány, zdali se u nich nezvýšilo úvěrové riziko a zdali neexistuje objektivní důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků a tímto snižuje i reálnou hodnotu pohledávek.

Již při realizaci transakce – pronájem nemovitostí, prodej – Fond posuzuje úvěrové riziko protistrany a snižuje případnou pochybnost týkající se nesplacení pohledávky na minimum. U existujících pohledávek Fond sleduje stáří pohledávek a u pohledávek po splatnosti přistupuje k jejich snížení a zachycení ztráty ve výsledku hospodaření. Přesto může v budoucnu dojít k uhrazení celé nominální hodnoty znehodnocených pohledávek. V takovém případě Fond v okamžiku jejich uhrazení uzná ve výsledku hospodaření zisk.

K 30. 06. 2024 je ocenění pohledávek sníženo z titulu očekávaného úvěrového znehodnocení o 2 290 tis. Kč. (31.12.2023: 2 290 tis. Kč), což představuje méně než 4 % (2023: 4 %) nominální hodnoty vykazovaných obchodních pohledávek. Úvěrové riziko lze považovat jak v absolutním, tak relativním vyjádření za velmi malé. Z hlediska budoucnosti se úvěrové riziko zvýšit může, avšak vedení Fondu se chová obezřetně a důsledně analyzuje své protistrany (nájemce), navíc nájemní vztah je většinou doprovázen uhrazením kauce, která má úvěrové riziko snižovat.

Daně ze zisku

Fond, jakožto emitent cenných papírů splňující podmínky zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (je tzv. základním investičním fondem), podléhá daňové legislativě, která umožňuje kalkulovat daňovou povinnost ze zdanitelného zisku pomocí daňové sazby 5 %. Z rozdílu účetních a daňových hodnot aktiv a závazků (zejména investic do nemovitostí) je vyčíslena odložená daň, která je vzhledem ke skutečnosti nižších daňových zůstatkových hodnot držených nemovitostí v podobě odloženého daňového závazku.

Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné daňové legislativy (k 30. 06. 2024 i 31. 12. 2023 ve výši 5 %), která může být v budoucnu bez vlivu Fondu pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Skutečný daňový dopad může být tedy v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Fondu. V otevřené diskusi se objevují názory na zrušení daňového zvýhodnění investičních fondů a zvýšení daňové sazby ze současných 5 % na 21%. Pokud by toto bylo přijato jako změna daňové legislativy, způsobilo by to přepočtení odložené daně prezentované v účetní závěrce (navýšení odloženého daňového závazku 8 166 tis. Kč k 30. 06. 2024 při sazbě 21%).

5 Provozní segmenty

Hlavní činnost Fondu spočívá v investování finančních prostředků do nemovitostí na území ČR – buď formou přímo držených nemovitostí nebo formou držených majetkových účastí na nemovitostních společnostech. Z pohledu segmentace je uvážen pouze jediný provozní segment. Informace poskytnuté dále v této účetní závěrce je proto třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v souladu s požadavky na informace týkající se provozních segmentů.

6 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

6.1 Vlastní kapitál a aktiva přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií

v tis. Kč	30. 06. 2024	31. 12. 2023
Peněžní prostředky	2 000	2 000
Poskytnuté půjčky	-	-
Vlastní kapitál – Základní kapitál	2 000	2 000

Vlastní kapitál společnosti Czech Investment Fund SICAV, a.s. je tvořen výhradně základním kapitálem, který je dán hodnotou 2 000 ks zakladatelských akcií bez jmenovité hodnoty. Celkovému počtu zakladatelských akcií odpovídá k 30. 06. 2024 hodnota základního kapitálu ve výši 2 000 tis. Kč, který je plně splacen a za prezentovaná období nedošlo k žádné změně této hodnoty. S každou akcií je spojen jeden hlas při rozhodování a současně i právo na výplatu dividend z neinvestiční části Fondu. Zakladatelské akcie nemají hodnotu závislou na investiční činnosti fondu a jsou podloženy pouze výší zapisovaného základního kapitálu. Ovládající osoby jsou přiblíženy v části 7.1.

Prostředky ekvivalentní základnímu kapitálu jsou deponovány k 30. 06. 2024 ve výši 2 000 tis. Kč na samostatném bankovním účtu. Tento účet byl vytvořen v souladu s regulatorními požadavky zřetelně oddělit majetek Fondu, který patří akcionářům – držitelům zakladatelských akcií. Tyto prostředky nejsou součástí čistých aktiv přiřaditelných držitelům investičních akcií a nejsou zahrnuty výše do členění celkových peněžních prostředků.

6.2 Peníze a nepeněžní transakce

Peněžní prostředky

Fond s ohledem na růst úrokových sazeb uložil část peněžních prostředků v roce 2023 i 2024 na krátkodobé termínované vklady s vyšším zhodnocením. Tyto vklady naplňují vymezení peněžní ekvivalentů:

v tis. Kč	30. 06. 2024	31. 12. 2023
Peněžní prostředky omezené ve využití Fondem	-	-
Peněžní prostředky volně disponibilní k využití Fondem	281 984	161 954
Peněžní prostředky celkem	281 984	161 954

Prostředky omezené ve využití Fondem ve výši jsou navázány na bankovní úvěry čerpané Fondem a omezení vyplývá z úvěrových smluv. Fond nevyužívá žádná bankovní přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peněžní prostředky“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků.

Nepeněžní transakce

V průběhu roku 2024 Fond neprovedl žádné významné nepeněžní transakce.

6.3 Obchodní pohledávky

Obchodní pohledávky zahrnují pohledávky za nájemci z pronájmu nemovitostí (nájemné a služby vyúčtované a neuhrazené za období před koncem roku) a dále pohledávky za kupujícími při prodeji nemovitostí nebo majetkových účastí. Riziko jejich nesplacení je velmi nízké a pohledávky se výjimečně dostávají do prodlení (pohledávky po splatnosti). Členění zůstatku pohledávek na zůstatek v nominální výši a výši snížení hodnoty pohledávek vyjadřující znehodnocení v důsledku zvýšeného úvěrového rizika zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	30. 06. 2024	31. 12. 2023
Obchodní pohledávky – nominální hodnota	61 669	60 409
Snížení hodnoty v důsledku posouzení úvěrového rizika	-2 290	-2 740
Obchodní pohledávky ve výkazu finanční situace	59 379	57 669

Fond sleduje vývoj úvěrového rizika jako meziroční přecenění výše pohledávek, nesleduje vývoj opravných položek samostatně.

6.4 Majetkové účasti v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku

Fond eviduje uvedené majetkové účasti:

v tis. Kč	30. 06. 2024	31. 12. 2023
CIF Alfa, s.r.o.	359 200	359 200
CIF Beta, s.r.o.	105 400	105 400
CIF Gama, s.r.o.	64 140	64 140
CIF Delta, s.r.o.	43 100	78 880
CIF Epsilon, s.r.o.	31 166	44 800
CIF Zeta, s.r.o.	50 397	97
CIF Arkáda s.r.o.	50	-
Majetkové účasti celkem	653 453	652 517

Dceřiné společnosti (nemovitostní investice) – detailní rozpad majetkových účastí v letech 2024 a 2023

v tis. Kč	Základní kapitál	Příplatek mimo ZK	Přecenění do HV	Celkem k 30.06. 2024
CIF Alfa, s.r.o.	100	301 721	57 379	359 200
CIF Beta, s.r.o.	100	76 747	28 553	105 400
CIF Gama, s.r.o.	100	33 309	30 731	64 140
CIF Delta, s.r.o.	100	27 000	16 000	43 100
CIF Epsilon, s.r.o.	100	23 766	7 300	31 166
CIF Zeta, s.r.o.	100	50 300	-3	50 397
CIF Arkáda s.r.o.	50	-	-	50
Majetkové účasti celkem	650	512 843	139 960	653 453

V průběhu roku 2024 Fond provedl výplatu ostatních kapitálových fondů v CIF Delta, s.r.o. ve výši 35 780 tis. Kč a CIF Epsilon s.r.o. ve výši 13 634 tis. Kč. Naopak provedl příplatek do ostatních kapitálových fondů do CIF Zeta, s.r.o. ve výši 50 300 tis. Kč.

K 30. 06. 2024 Fond neprovedl přecenění majetkových účastí na reálnou hodnotu (pouze pro účely řádné účetní závěrky).

v tis. Kč	Základní kapitál	Příplatek mimo ZK	Přecenění do HV	Celkem k 31. 12. 2023
CIF Alfa, s.r.o.	100	301 721	57 379	359 200
CIF Beta, s.r.o.	100	76 747	28 553	105 400
CIF Gama, s.r.o.	100	33 309	30 731	64 140
CIF Delta, s.r.o.	100	62 780	16 000	78 880
CIF Epsilon, s.r.o.	100	37 400	7 300	44 800
CIF Zeta, s.r.o.	100	0	-3	97
Majetkové účasti celkem	600	511 957	139 960	652 517

6.5 Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku

v tis. Kč	30. 06. 2024	31. 12. 2023
Půjčka – CIF services a.s.	123 534	156 941
Půjčka - CIF Alfa s.r.o.	592 284	584 642
Půjčka - CIF Beta s.r.o.	325 730	318 675
Půjčka - CIF Gama s.r.o.	141 502	135 184
Půjčka - CIF Delta s.r.o.	86 992	122 534
Půjčka - CIF Epsilon s.r.o.	19 985	70 160
Půjčka - Zeta s.r.o.	51 256	-
Půjčka - Nemomax Lipno	226 591	243 114
Ostatní pohledávky z nesplacených úroků	6 916	6 937
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou celkem	1 574 789	1 638 187

Poskytnutá půjčka – CIF services a.s.

Fond v září 2021 poskytl úvěr ve výši 141 000 tis. Kč společnosti CIF services a.s. Úvěr je úročen úrokovou sazbou 8% p.a. a je splatná do 20.7.2024. Splatná hodnota pohledávek z poskytnutých úvěrů ke konci období činila jistina 125 200 tis. Kč (2023: 142 000 tis. Kč) + úroky 754 tis. Kč (2023: 17 361 tis. Kč).

Rozpad celkového zůstatku půjčky zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	30. 06. 2024	31. 12. 2023
Půjčka – CIF Services – Poskytnutí	125 200	142 000
Půjčka – CIF Services – Zisk/ztráta z přecenění uznaný ve výsledku	-1 666	14 941
Celkem	123 534	156 941

Půjčka - Nemomax Lipno

Fond v roce končícím 31. 12. 2022 poskytl úvěr ve výši 190 000 tis. Kč společnosti Nemomax Lipno s.r.o. Úvěr je úročen úrokovou sazbou 15% p.a. a je splatný do 12.4.2025. V průběhu roku 2023 došlo ke kapitalizaci úroku ve výši 28 968 tis. Kč. Rozpad celkového zůstatku půjčky zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	30. 06. 2024	31. 12. 2023
Půjčka – Nemomax Lipno s.r.o. – Poskytnutí	218 968	218 969
Půjčka – Nemomax Lipno s.r.o. – Zisk/ztráta z přecenění uznaný ve výsledku	7 623	24 145
Celkem	226 591	243 114

Půjčky dceřiným společnostem

Rozpad celkového zůstatku jednotlivých půjček dceřiným společnostem zobrazuje následující tabulka, kdy změna jistiny a úroků může být také představována změnou příplatku do ostatních kapitálových fondů (viz. 6.4. výše):

v tis. Kč	Úroková sazba	Datum splatnosti	Reálné ocenění K 31. 12. 2023	Změna jistiny	Zisk/Ztráta z přecenění uznaný ve výsledku	Reálné ocenění K 30. 06. 2024
CIF Alfa, s.r.o.	12.00%	30.04.2026	584 642	-27 827	35 468	592 283
CIF Beta, s.r.o.	10.50%	30.04.2028	318 675	-9 861	16 916	325 730
CIF Gama, s.r.o.	15.00%	30.04.2031	135 184	-2 226	8 543	141 501
CIF Delta, s.r.o.	11.15%	24.10.2028	122 534	-36 716	1 173	86 991
CIF Epsilon, s.r.o.	7.20%	31.03.2024	70 160	-56 965	6 789	19 984
CIF Zeta, s.r.o.	xx			50 650	606	51 256
Celkem			1 231 195	-82 945	69 495	1 217 745

Ostatní pohledávky z nesplacených úroků

Ostatní pohledávky ve výši 6 916 tis. Kč (2023 – 6 937 tis. Kč) představují nesplacené úroky z poskytnutých půjček, které byly uhrazeny v průběhu roku 2023. Z důvodu krátké splatnosti byla považována nominální hodnota těchto pohledávek za jejich reálnou hodnotu.

6.6 Investice do nemovitostí

Fond vlastnil ještě v části roku 2023 nemovitosti, které v minulosti pořídil a v rámci své investiční činnosti vytvářel nemovitostní portfolio za účelem pronájmu nemovitostí s následným prodejem v rozsahu zvolené investiční strategie. V portfoliu byly pozemky i budovy umístěné v Praze, v Brně, Tišňově u Brna, a Prostějově. Tyto investiční nemovitosti (detail viz. 8.5) byly dne 1. května 2023 prodány Fondem do svých dceřiných společností za cenu reálné hodnoty dle znaleckých posudků ke dni 31. 12. 2022. Fond současně má ve svém portfoliu rozvojové nemovitosti jež nejsou zatíženy pohledávkami třetích osob a u kterých plánuje zhodnocení výstavbou či rekonstrukcí.

v tis. Kč	Investice do nemovitostí celkem
Reálná hodnota k 31. 12. 2022	2 790 016
Výdaje spojené i investicemi do nemovitostí (technická zhodnocení)	50 377
Vyřazení prodaného majetku	-2 327 297
Vyřazení v důsledku likvidace	-
přecenění do výsledku hospodaření	16 068
Reálná hodnota k 31. 12. 2023	529 164
Výdaje spojené i investicemi do nemovitostí (technická zhodnocení)	15 650
přecenění do výsledku hospodaření	-
Vyřazení prodaného majetku	-
Reálná hodnota k 30. 06. 2024	544 814

Popis metod a stanovení reálné hodnoty investic do nemovitostí (úroveň 3) je popsán v části 8.5.

6.7 Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva

v tis. Kč	30. 06. 2024	31. 12. 2023
Poskytnuté zálohy	7 373	2 409
Náklady příštích období	140	107
Ostatní pohledávky	70 151	59 051
Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva celkem	77 664	61 567

V rámci ostatních pohledávek Fond k 30. 06. 2024 evidoval zejména pohledávku za TESSERA k.s. z převodu podílu na hospodářském výsledku v poměru odpovídajícím komplementáři za období 1-6/2024 ve výši 22 202 tis. Kč, za rok 2023 ve výši 41 674 tis. Kč a dále neuhrazený zůstatek převodu na hospodářském výsledku za rok 2022 ve výši 5 454 tis. Kč.

6.8 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	30. 06. 2024	31. 12. 2023
Obchodní závazky	1	-
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	379	294
Přijaté kauce	859	1 353
Závazky / (pohledávky) vůči státu	-184	658
Ostatní závazky	6 727	3 831
Obchodní a jiné závazky celkem	7 782	6 136
z toho finanční závazky	7 403	5 842
z toho nefinanční závazky	379	294

Účetní hodnota závazků, které představují finanční závazky, se významně neliší od jejich reálné hodnoty s ohledem na splatnost většiny závazků v krátkém období. Vedení Fondu posoudilo riziko likvidity spojené s vypořádáním existujících závazků za nízké.

Výše uvedené závazky jsou k jednotlivým rozvahovým dnům evidovány jako krátkodobě splatné. Přijaté kauce byly v souvislosti s prodeji nemovitostí převedeny dotyčným dceřiným společnostem vyjma kaucí k historickým pohledávkám za již odešlými nájemci.

6.9 Závazky vůči akcionářům

K 30. 06. 2024 Fond vykázal vůči akcionářům závazek ve výši 12 000 tis. Kč v souvislosti s odkupem investičních akcií v hodnotě 24 000 tis. Kč (12 000 tis. Kč bylo již k 30. 06. 2024 uhrazeno).

6.10 Bankovní úvěry a nebankovní úvěry

Bankovní úvěry

Společnost k 30. 06. 2024 ani 31. 12. 2023 neměla žádné bankovní úvěry

Ostatní finanční závazky (nebankovní úvěry)

v tis. Kč	30. 06. 2024	31. 12. 2023
TESSERA	139 815	145 757
Ostatní finanční závazky (nebankovní půjčky) celkem	139 815	145 757

Fond eviduje úvěr od společnosti Tessera k.s. v hodnotě 6 526 tis. EUR, úrokovou sazbou 3 % p.a., se splatností v roce 2027. Rozpad celkového zůstatku půjčky zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	30. 06. 2024	31. 12. 2023
Úvěr - Tessera k.s. – jistina	156 428	161 349
Úvěr – Tessera k. . – Zisk/Ztráta z přecenění uznaný ve výsledku	-16 613	-15 592
Celkem	139 815	145 757

6.11 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií

Hodnota těchto čistých aktiv je dána rozdílem celkových aktiv, které jsou součástí investiční části Fondu a jsou přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií, a závazků Fondu. Výše čistých aktiv se průběžně mění dle vývoje výkonnosti Fondu – dopad výsledku hospodaření Fondu – a další vliv na prezentovanou hodnotu mají transakce s vlastníky investičních akcií, tj. emise a odkup investičních akcií Fondem. Vývoj čistých aktiv za prezentovaná období je zobrazen ve výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Fond po důkladné analýze dospěl k závěru, že vydané investiční akcie s ohledem na právo držitele požádat Fond o odkup na účet Fondu, čímž investiční akcie zanikají, budou klasifikovány a vykazovány jako finanční závazek. S investičními akciemi zároveň není spojeno právo hlasovat na valné hromadě Fondu. Stav investičních akcií včetně kalkulace čistých aktiv na jednu investiční akcii přináší následující tabulka.

	30. 06. 2024	31. 12. 2023
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	2 953 194	2 867 104
Počet investičních akcií (v ks)	193 132 099	194 762 425
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	19,2911	14,7210

Spřízněné osoby vlastní ke konci sledovaného období 94,06 % investičních akcií.

V průběhu roku 2024 proběhl odkup investičních akcií v hodnotě 24 000 tis. Kč. Následující tabulka zobrazuje vývoj v počtu emitovaných investičních akcií:

v tis. Kč	Počet investičních akcií
Stav k 31. 12. 2023	194 762 425
emise investičních akcií	-
odkup investičních akcií	-1 630 326
Stav k 30. 06. 2024	193 132 099

6.12 Tržby z pronájmu a poskytovaných služeb

v tis. Kč	Období končící 30. 06. 2024	Období končící 30. 06. 2023
Tržby z pronájmu	385	74 365
Tržby z poskytovaných služeb	1 769	11 578
Tržby celkem	2 154	85 943

Tržby z pronájmu za období roku 2023 jsou výnosem generovaným z přímých investic do nemovitostí, které Fond držel a pronajímal za období 1-4/2023. V souvislosti s pronájmem byly poskytovány nájemcům služby, které navyšovaly celkový příjem z pronájmu. Všechny tržby byly realizovány na území České republiky.

V průběhu roku 2024 Fond realizoval spíše příležitostné nájmy.

6.13 Zisky / Ztráty z ostatních finančních aktiv a závazků

v tis. Kč	Období končící 30. 06. 2024	Období končící 30. 06. 2023
Zisk z přecenění finančních aktiv oceňovaných v reálné hodnotě	99 118	52 881
Zisk (ztráta) z přecenění derivátového nástroje – úrokového swapu (viz 6.5)	-	-48 878
Zisk (Ztráta) z přecenění závazků na reálnou hodnotu	-	-58 578
Podíl na hospodaření TESSERA k.s. za rok 2024 (resp. 2023)	22 202	29 345
Úprava hodnoty obchodní pohledávek v důsledku úvěrového rizika (viz 6.3)	-	382
Tvorba rezervy na obchodní rizika	-	-
Zisky/(ztráty) plynoucí z ostatních finančních aktiv a závazků celkem	121 320	-24 848

Zisk z přecenění finančních aktiv oceňovaných v reálné hodnotě

Rozpad celkového zůstatku zobrazuje následující tabulka:

v tis. Kč	Období končící 30. 06. 2024	Období končící 30. 06. 2023
Úrokový výnos – půjčka Tessera	-	-
Úrokový výnos – půjčka CIF Services a.s.	5 565	5 600
Úrokový výnos – půjčka Nemomax Lipno s.r.o.	16 343	15 002
Úrokový výnos – půjčka CIF Alfa s.r.o.	35 468	11 745
Úrokový výnos – půjčka CIF Beta s.r.o.	16 916	5 462
Úrokový výnos – půjčka CIF Gama s.r.o.	8 543	2 822
Úrokový výnos – půjčka CIF Delta s.r.o.	6 789	-
Úrokový výnos – půjčka CIF Epsilon s.r.o.	1 173	-
Úrokový výnos – půjčka CIF Zeta s.r.o.	606	-
Úrokový výnos – bankovní účet ČSOB a.s.	3 974	7 292
Úrokový výnos – ČSNF	3 740	4 959
Úrokový výnos – směnky J&T a.s.	-	-
Úrokový výnos celkem	99 117	52 882

6.14 Náklady související s pronájmem nemovitostí

v tis. Kč	Období končící 30. 06. 2024	Období končící 30. 06. 2023
Spotřeba materiálu a energií	278	10 803
Správa nemovitostí	3 181	10 439
Opravy a udržování	54	3 513
Ostraha	-	1 886
Poplatky a provize za zprostředkování	-	605
Ostatní služby	134	2 130
Náklady související s pronájmem nemovitostí celkem	3 647	29 376

Pozn. údaje za období končící 30. 06. 2023 představují pouze hodnoty za 1-4/2023, tj. do doby prodeje nemovitostí k 01. 05. 2023

6.15 Správa Fondu a ekonomické a právní služby

v tis. Kč	Období končící 30. 06. 2024	Období končící 30. 06. 2023
Správa a vedení Fondu (pozn. 7.3)	456	451
Poplatky depozitáři	296	378
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	2 391	1 861
Správa fondu a související ekonomické a právní služby celkem	3 143	2 691

6.16 Finanční náklady

v tis. Kč	Období končící 30. 06. 2024	Období končící 30. 06. 2023
Úrokové náklady – bankovní úvěry	-	23 153
IRS náklady/(výnosy) - bankovní úvěry - realizované	-	-10 263
Úrokové náklady	2 561	2 582
Úrokové náklady celkem	2 561	15 472
Ostatní finanční náklady (bankovní poplatky a jiné finanční náklady)	19	101
Finanční náklady celkem	2 580	15 574

6.17 Daň ze zisku

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

Daň ze zisku prezentovaná ve výsledku hospodaření se skládá z následujícího dopadu splatné a odložené daně:

V tis. Kč	Období končící 30. 06. 2024	Období končící 30. 06. 2023
Splatný daňový náklad za běžné období	5 642	93 812
Úprava splatné daně za předcházející období	700	-
Splatná daň celkem	6 342	93 812
Odložená daň z titulu změny přechodných rozdílů	-	-89 747
Celkový daňový náklad (výnos)	6 342	4 065

Sesouhlasení výsledku hospodaření před zdaněním na celkový daňový náklad poskytuje následující zveřejnění:

V tis. Kč	Období končící 30. 06. 2024	Období končící 30. 06. 2023
Zisk před zdaněním za běžné období	116 435	54 332
Zákonná daňová sazba	5 %	5 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	5 822	2 717
Dopad daňově neuznatelných nákladů / výnosů	-180	991
Dopad daňových odpisů	-	90 104
Dopad odložené daně	-	-89 747
Dopad daňových nákladů souvisejících s předcházejícím obdobím	700	-
Celkový daňový náklad (výnos)	6 342	4 065
Efektivní daňová sazba (bez vlivu daňových dopadů min. let)	4,85%	7,48%

Odložená daň ve výkazu finanční situace

Odložená daň Fondu vychází ze zdanitelných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou investic do nemovitostí.

v tis. Kč	30. 06. 2024	31. 12. 2023
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí (závazek)	2 641	2 641
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě pohledávek (pohledávka)	-89	-89
Odložený daňový závazek	2 552	2 552

Sesouhlasení splatné daně

v tis. Kč	Splatná daň
Zůstatek k 31. 12. 2023– závazek	-75 357
Doúčtování rozdílu 2023 DPPO	-700
Zaplacené zálohy 2024 DPPO	9 114
Rezerva na 2024 DPPO	-5 642
Zůstatek k 30. 06. 2024 – závazek	-75 357

Sesouhlasení odložené daně

Zůstatek odložené daně v meziročním srovnání je ovlivněn změnou přechodných rozdílů Fondu, ale také uznáním odložené daně v důsledku převzetí čistých aktiv z nekonsolidovaných dceřiných společností:

v tis. Kč	Odložená daň
Zůstatek k 31. 12. 2023– odložený daňový závazek	2 552
odložená daň zachycená ve výsledku hospodaření	-
Zůstatek k 30. 06. 2024 – odložený daňový závazek	2 552

7 Transakce se spřízněnými stranami**7.1 Osoba ovládající**

Spoluovládajícími osobami, které drží dohromady všechny zakladatelské akcie Fondu jsou pan Martin Benda a pan Martin David. Každý drží 50 % zakladatelských akcií.

Pan Martin Benda i pan Martin David jsou taktéž hlavními investory Fondu:

	30. 06. 2024	31. 12. 2023
Martin Benda	47,03 %	47,06 %
Martin David	47,03 %	47,06 %
TESSERA k.s.	2,52 %	2,50 %
Další investoři – fyzické a právnické osoby	3,42 %	3,38 %
Držitelé investičních akcií celkem	100 %	100 %

V průběhu období 1-6/2024 došlo k odkupu investičních akcií, čímž se změnila poměry mezi jednotlivými akcionáři.

7.2 Transakce se spřízněnými stranami

Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou pouze s Investiční společností, která byla ve sledovaném období na pozici obhospodařovatele a současně administrátora.

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

V období od 1. 1. 2024 do 30. 06. 2024 byla na pozici Obhospodařovatele a administrátora IS AVANT investiční společnost, a. s., kdy za obhospodařování byla paušální platba 20 tis. Kč/ měsíc a za administraci 55 tis. Kč/měsíc.

Dále Fond za období od 1. 1. 2024 do 30. 06. 2024 přijal administrativně/provozní služby od BDCG, a.s. v hodnotě 1 552 tis. Kč. (vykázané pod Ekonomickými službami v bodě 6.15).

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

Fond k 30. 06. 2024 prezentuje půjčky poskytnuté spřízněným stranám CIF Alfa s.r.o., CIF Beta s.r.o., CIF Gama s.r.o., CIF Delta s.r.o., CIF Epsilon s.r.o., CIF Zeta s.r.o. a CIF Services a.s. – bližší informace v části 6.5. a dále pohledávku z převodu podílu na hospodářském výsledku TESSERA, k.s. za rok 2022, 2023 a 1-6/2024 (viz. část 6.7) a dále závazek z půjčky přijaté od Tessera, k.s. (viz. část 6.10).

Odměny klíčového vedení

Fond je obhospodařován a administrován společností AVANT investiční společnost, a.s. a fondu byla vyúčtována za období končící 30. 06. 2024 odměna ve výši 456 tis. Kč.

8 Řízení finančního rizika

V souladu se svým statutem a v důsledku svých investičních strategií je Fond vystaven finančním rizikům, která zahrnují:

- úvěrové riziko (viz 8.1),
- riziko likvidity (viz 8.2) a
- tržní rizika zahrnující úrokové (8.3) a měnové (8.4) riziko.

Finanční rizika, která ovlivňují finanční situaci a výkonnost Fondu vyplývají z následujících finančních nástrojů:

V tis. Kč	30. 06. 2024	31. 12. 2023
Finanční aktiva		
Finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	1 574 789	1 638 187
Finanční aktiva oceňovaná v zůstatkové hodnotě	341 363	219 623
z toho: Obchodní pohledávky	59 379	57 669
Peněžní prostředky	281 984	161 954
Finanční aktiva celkem	1 916 152	1 857 810
Finanční závazky		
Finanční závazky oceňované v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku	139 815	145 757
Finanční závazky oceňované v zůstatkové hodnotě	19 403	6 136
z toho: Bankovní úvěry		
Závazek z titulu emise IA	12 000	0
Závazek z nákupu pohledávek	-	-
Obchodní a jiné závazky	7 403	6 136

8.1 Úvěrové (kreditní) riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Fondu tak vznikne finanční ztráta. Stav pohledávek včetně ostatních finančních aktiv je průběžně posuzován. I vzhledem k faktu, že poskytnuté půjčky jsou vůči spřízněné straně (společnosti CIF Alfa s.r.o., CIF Beta s.r.o., CIF Gama s.r.o., CIF Delta s.r.o., CIF Epsilon s.r.o., CIF Zeta s.r.o. a CIF services a.s.) a půjčka Nemomax Lipno s.r.o. je zajištěna zástavou pozemků a obchodního podílu. Fond nepřistoupil k zásadnímu znehodnocení pohledávek a k zachycení ztráty ve výsledku hospodaření.

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. s úvěrovým ratingem A3 od Moody's a dále u ČSOB, a.s., který je depozitářem s dlouhodobě stabilním úvěrovým ratingem – rating „A“ od S&P. Riziko ztráty peněžních prostředků je tak zanedbatelné.

8.2 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Fondu dostát svým finančním povinnostem a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Fond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům (obchodní závazky, splátky bankovního úvěru včetně příslušenství) a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Fond snaží udržovat dostatečný objem peněz a peněžních ekvivalentů, řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno úvěrovým rizikem, neboť společnost nemá dlouhodobé pohledávky.

Zbývající splatnost nederivatových finančních závazků Fondu (v tis. Kč):

K 30. 06. 2024	Vážený průměr efektivní úrokové sazby (p.a.)	Do 1 roku	1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	19 403	-	-	19 403
Bankovní úvěry	x	-	-	-	-
Celkem	x	19 403	-	-	19 403

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků Fondu (v tis. Kč):

K 31. 12. 2023	Vážený průměr efektivní úrokové sazby (p.a.)	Do 1 roku	1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	5 412	-	-	5 412
Bankovní úvěry	x	-	-	-	-
Celkem	x	5 412	-	-	5 412

Tabulky likvidity jsou sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků evidovaných finančních závazků a uvažují nejbližší datum splatnosti, ke kterému může být po Fondu požadováno splacení závazků. V přehledu jsou zahrnuty jak splátky jistiny úvěrů, tak budoucí dosud nezachycené úrokové platby, které vyplývají z uzavřených úvěrových vztahů.

8.3 Úrokové riziko

Úrokové riziko je spojeno s finančními závazky, které mají proměnlivou úrokovou sazbu. Fond nemá žádné takové finanční závazky.

8.4 Měnové riziko

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou Fondu je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítána, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření.

K 30. 06. 2024 Fond nevykazuje žádná jiná peněžní aktiva v jiné než funkční měně (CZK) než bankovní zůstatek u UniCredit, denominovaný v EUR, a závazky denominované v jiné než funkční měně (CZK) vyjma přijaté půjčky od Tessera k.s., která je denominovaná v EUR, výsledek hospodaření není zásadně ovlivněn kurzovými rozdíly z jejich přepočtu a Fond není vystaven výraznému měnovému riziku. Výsledek hospodaření zahrnuje kurzový rozdíl (1-6/2023: zisk 2 251 tis. Kč; 2023: zisk 1 086 tis. Kč), neboť i obchodní a investiční transakce jsou realizovány ve funkční měně a cizí měna je použita pouze v ojedinělých případech.

8.5 Oceňování reálnou hodnotou

Reálná hodnota majetkových účastí

Fond oceňuje reálnou hodnotou majetkové účasti v dceřiných společnostech, jejichž podnikání je založeno na pokračující bázi investice do nemovitostí – stavby a pozemky držené pro kapitálové zhodnocení a pronajímané. Fond ke stanovení reálné hodnoty využívá služby externího znalce, který je držitelem profesní kvalifikace a má dostatečné zkušenosti s oceňováním jak nemovitostí v dané lokalitě, tak i s oceňováním majetkových účastí. U všech nemovitostí je ocenění založeno na úvaze nejlepšího a nejvyššího využití. Ocenění nezávislým znalcem je poskytováno na roční bázi. Fond, resp. investiční společnost v postavení administrátora Fondu a její finanční oddělení disponuje osobou, která poskytuje podklady a součinnost nezávislému znalci a reviduje zpracované ocenění pro účely finančního výkaznictví.

Reálná hodnota jednotlivých nemovitostí v rámci ocenění majetkových účastí byla stanovena metodou výnosovou, tj. oceňovací technikou v úrovni 3, pro kterou jsou relevantní následující informace – významné nepozorovatelné vstupy:

- Míra kapitalizace, při zohlednění kapitalizace potencionálního příjmu z pronájmu, charakteru nemovitosti a převládajících tržních podmínek.
- Citlivost: mírné zvýšení použité míry kapitalizace by vedlo k významnému poklesu reálné hodnoty a naopak.
- Roční tržní nájemné, při zohlednění rozdílů v lokalitě a individuálních faktorů, jako např. fasáda a velikost, mezi srovnatelnými objekty a příslušnou nemovitostí.
- Citlivost: významný nárůst použitého nájemného by vedl k významnému nárůstu reálné hodnoty a naopak

Reálná hodnota finančních aktiv

Následující tabulka zobrazuje rozčlenění finančních aktiv dle typu ocenění, přičemž finanční aktiva oceňovaná v amortizované hodnotě zahrnují pohledávky krátkodobé splatnosti a peněžní prostředky, jejichž ocenění lze považovat za vhodnou aproximaci jejich reálné hodnoty.

V tis. Kč	K 30. 06. 2024	
	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Finanční aktiva		
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	-	1 574 789
Obchodní pohledávky	59 379	-
Peněžní prostředky	281 984	-
Finanční aktiva celkem	341 363	1 638 187

V tis. Kč	K 31.12. 2023	
	Ocenění v amortizované hodnotě	Ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Finanční aktiva		
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	-	1 638 187
Obchodní pohledávky	57 669	-
Peněžní prostředky	161 954	-
Finanční aktiva celkem	219 623	1 638 187

Reálná hodnota investic do nemovitostí

Fond ke stanovení reálné hodnoty využívá služby externího znalce, který je držitelem profesní kvalifikace a má dostatečné zkušenosti s oceňováním nemovitostí v dané lokalitě. U všech nemovitostí je ocenění založeno na úvaze nejlepšího a nejvyššího využití. Ocenění nezávislým znalcem je poskytováno na roční bázi. Fond, resp. investiční společnost v postavení administrátora Fondu a její finanční oddělení disponuje osobou, která poskytuje podklady a součinnost nezávislému znalci a reviduje zpracované ocenění pro účely finančního výkaznictví.

v tis. Kč	30. 06. 2023	31. 12. 2023
Brno – Kolaříkova 1	35 550	34 830
Pozemky Rezidence Limuzská	268 812	268 272
Pozemky Chýně	225 703	225 653
Investice do nemovitostí celkem	544 065	528 755
Ostatní movitá aktiva zahrnutá do investic do nemovitostí	749	408
Investice do nemovitostí celkem prezentována ve výkazu finanční situace	544 814	529 164

9 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Fond není v žádných sporech, z nichž by mohlo plynout nějaké plnění. Vedení Fondu si není vědomo ani jiných událostí uskutečněných během účetního období, které by vedly ke vzniku a evidenci tzv. podmíněných závazků či podmíněných aktiv a případných dalších podmíněných plnění ve prospěch Fondu.

10 Čistá hodnota aktiv

Společnost Czech Investment Fund SICAV, a.s. je investičním fondem, jehož působení podléhá regulaci ze strany České národní banky a který musí naplňovat požadavky na zveřejnění vyplývající ze zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“). Jedním z požadavků je zveřejnění tzv. čisté hodnoty aktiv na akcii, přičemž pro účely stanovení její výše stanoví ZISIF následující:

- (1) *Majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie s tím, že:*
 - a) *pro určení reálné hodnoty dluhopisu nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky je možné použít průměrnou cenu mezi nejlepší závaznou nabídkou a poptávkou (středová cena) a*

b) pro určení reálné hodnoty akcie nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího podíl na obchodní společnosti nebo jiné právnické osobě je možné použít hodnotu, která je vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu obdobněm regulovanému trhu a která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějšímu, než je okamžik ocenění a nejvíce se blížícímu okamžiku ocenění.

(2) Česká národní banka stanoví vyhláškou postupy pro určení reálné hodnoty majetku a dluhů investičního fondu v rozsahu stanoveném odstavcem 1.

Čistá hodnota aktiv na akcii je ukazatelem, který nevyplývá z požadavků IFRS a IFRS tedy nestanoví postupy, jak jej kalkulovat. Jedná se o tzv. alternativní výkonnostní ukazatel, který Fond zveřejňuje s ohledem na požadavky ZISIF a jeho výše se stanoví v souladu s požadavky ZISIF.

Z požadavků ZISIF vyplývá povinnost ocenit aktiva a závazky Fondu reálnou hodnotou. Fond svá investiční aktiva – nemovitosti a majetkové účasti – oceňuje reálnou hodnotou. U ostatních aktiv – zejména obchodní pohledávky a peněžní prostředky – jejich ocenění v účetní závěrce se významně neodchyluje od reálné hodnoty a lze jej považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění. Závazky nejsou oceňovány reálnou hodnotou, ale jsou úročeny na bázi nespřízněných transakcí a jejich ocenění v účetní závěrce lze považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění.

v tis. Kč	30. 06. 2023	31. 12. 2023
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům vyplatitelných investičních akcií (v tis. Kč)	2 953 197	2 867 104
Počet investičních akcií (v ks)	193 132 099	194 762 425
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii (v Kč)	15,2911	14,7210

11 Události po rozvahovém dni

Dne 9. 7. 2024 Fond formou notářského zápisu coby jediný společník společnosti CIF Alfa, s.r.o. se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČ: 17975093, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 379551 rozhodnutím schválil přeměnu dle zákona č. 125/2008 Sb. o přeměnách obchodních společností a družstev a to rozdělením odštěpením sloučením při které vyčleněná část jmění rozdělované společnosti CIF Alfa s.r.o. přechází na již existující nástupnickou společnost CIF Arkáda s.r.o. Rozhodným dnem přeměny je 1. 1. 2024, kdy k zápisu došlo ke dni 1. 8. 2024.

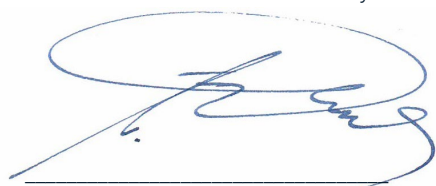
Dne 22. 7. 2024 Fond uzavřel se společností CIF services, a.s. se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČ: 273 81 714, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 10198 Smlouvu o postoupení pohledávek. Současně měl Fond za společností CIF services, a.s. pohledávku z titulu poskytnutého úvěru z 19. 7. 2021, která maturovala ke dni 20. 7. 2024. Dne 31. 7. 2024 uzavřel Fond se společností CIF services, a.s. Dohodu o započtení pohledávek, kterou se započteny uvedené pohledávky s tím, že došlo ke vzniku nedoplatku části kupní ceny za pohledávky, který dle Dohody o započtení pohledávek uhradí Fond do konce října 2024 převodem na účet.

Dne 28. 8. 2024 Fond uzavřel se společností CIF services, a.s. se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČ: 273 81 714, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 10198 Smlouvu o postoupení subrogační pohledávky za úpadcem IFM GROUP a.s., IČ: 255 27 517, se sídlem Křenová 479/71, Trnitá, 602 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. B 4630. S ohledem na stav konkurzního řízení je úhrada ceny za pohledávku závislá na plnění ze strany dlužníka.

Dne 28. 8. 2024 Fond uzavřel se společností CIF services, a.s. se sídlem Počernická 272/96, Malešice, 108 00 Praha 10, IČ: 273 81 714, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 10198 Smlouvu o postoupení pohledávek za Zdeňkem Filípkem, nar. 19. 2. 1964, bytem Křenová 479/71, 602 00 Brno. S ohledem na stav konkurzního řízení je úhrada ceny za pohledávky závislá na plnění ze strany dlužníka.

12 Schválení účetní závěrky

Tato mezitímní účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 27. září 2024



Ing. Michal Vlach

zmocněný zástupce člena představenstva,
AVANT investiční společnost, a.s.

5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu formou selekce titulů vhodných k investování a aktivního řízení portfolia Fondu poskytováním středně a dlouhodobých úvěrů, případně nákupem majetkových účastí v kapitálových společnostech a cenných papírů. Fond bude nadále analyzovat tržní příležitosti v oblasti distressed assets, spravovat současné portfolio a disponibilní výnosy budou z větší části dále reinvestovány.

Ve stávajícím účetním období bude pro Fond kreditní riziko protistran, což plyne z jeho investiční strategie, nicméně, toto riziko je eliminováno převážně úvěry do dceřiných společností.

Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot Fondu pro následující období může být rizikem potřeba likvidity na straně jeho majetkových účastí, kterou je Fond připraven kryt vlastním kapitálem, případně emisí dalších investičních akcií, nebo i externím financováním do dceřiných společností.

Makroekonomický výhled na rok 2024 byl postavený na základě prognóz ČNB a KB z podzimu 2023 a stojí na těchto předpokladech vývoje základních fundamentů české ekonomiky:

- Dojde k obnovení růstu HDP o slabých 1,6 %, a to díky obnovenému růstu reálných mezd (nízká nezaměstnanost drží se pod 4 % dle metodiky Ministerstva práce a sociálních věcí (dále jen „MPSV“) pomůže ve vyjednávací pozici vůči zaměstnavatelům) a následně mírnému růstu spotřebních výdajů. Naopak brzdit ekonomiku budou stále ještě vysoké úrokové sazby (zejména počátkem roku 2024) a slabý růst dalších zemí, zejména Německa. Rizikem pro obnovení růstu HDP je reakce na konsolidační balíček či globální vývoj a z toho plynoucí obezřetné chování ekonomických subjektů tlumících spotřebu a investice.
- Inlace se v roce 2024 dostane ke 2 %, a to díky srovnávací základně, silnému poklesu poptávky z roku 2023 a zlevnění surovin na trzích; s rizikem na vyšší straně kvůli snižování státních dotací a subvencí (s dopadem na cenu, např. přes navýšení o OZE), vlivu konsolidačního balíčku, nízké nezaměstnanosti, silnějšímu oživení poptávky a riziku růstu cen ropy.
- Pokles inflace by měl být následován poklesem úrokových sazeb, kdy pravděpodobný je rychlý pokles korunových sazeb na cca 4 % na konci 2024, poté by již pokles měl být pozvolnější. 10Y IRS by měl klesnout o cca 0,5procentního bodu k 4 % a mělo by dojít ke zploštění křivky. Obdobný vývoj je očekáván i pro eurové a dolarové sazby, byť zejména pro Euro platí, že sazby jsou a budou vyšší a po delší dobu, než bylo predikováno počátkem roku 2023.
- Pokles úrokových sazeb bude opatrně následován i snižováním korunových (či cizoměnových) depozitních úroků.
- Kurz české koruny k EUR se v roce 2023 držel většinou pod 24 CZK/EUR, s mírným oslabováním ke konci roku. Pro rok 2024 čekáme dle makroekonomických fundamentů vývoj bez významných výkyvů – mírné oslabení až k 25 CZK/EUR v prvním pololetí kvůli poklesu korunových úrokových sazeb, v pololetí druhém naopak slabší posílení díky hospodářskému oživení v ČR.

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Realitní trh
 - o Stavebnictví pokleslo v roce 2023, na rok 2024 je čekán mírný růst do 5 %. Trh nemovitostí zažil mírnou korekci cen do 5 % za ČR za 2023 (dle indexu cen nemovitostí), korekci brzdila nákladová strana, resp. inflační růst cen stavebních materiálů, který však obecně postupně odezněl, a růst ceny prací včetně mezd.
 - o Pokles úrokových sazeb bude impulsem pro úvěrový trh. Díky poklesu úroků z vkladů a poklesu hypotéčních úroků dojde k oživení hypotéčních úvěrů a tím i poptávky po nemovitostech. Oživení pomohou i uvolněná pravidla ČNB pro hypotéčního financování.
 - o Mělo by tak dojít k pozvolnému návratu růstu cen nemovitostí, ten však bude selektivní (z pohledu lokace a kvality), vyvolán spíše nižší novou nabídkou (být i na straně poptávky dojde k oživení). Cenová dostupnost bydlení stále zůstává špatná kvůli silnému růstu cen v posledních letech v porovnání s dřívějšími lety a kvůli zaostávajícímu růstu reálných mezd.
 - o Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování,

uřízením nákladů a ziskové marže a kvalitou projektových kalkulací. Silnější vliv než dříve budou mít i požadavky ESG, které budou zvyšovat nákladovost, ovlivňovat konkurenceschopnost nemovitosti či projektu a schopnost získat si externí financování a jeho cenu.

- Úvěry a pohledávky
 - o Obecně zůstává v ekonomice nízký podíl NPL (úvěry v selhání), ať již jde o úvěry hypotéční, spotřebitelské nebo nefinančním podnikům. Může však docházet k mírnému nárůstu vlivem zpoždění tohoto ukazatele za vývojem reálné ekonomiky.
 - o Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítнутý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).
 - o Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých úvěrových pohledávek bude silně ovlivněna finančními parametry dlužníků, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění úvěrů a pohledávek tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví dlužníka.

- Majetkové účasti (neobchodované společnosti)
 - o Ocenění majetkových účastí bude v roce 2024 pod vlivem dvou potencionálně protichůdných vlivů – pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností v období doznívající recese.
 - o Ocenění majetkových účastí na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítнутý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů). Tento faktor by také měl začít (se zpožděním) podporovat ekonomickou aktivitu firem a snižovat jejich nákladovost při využití úvěrového financování
 - o Na druhé straně bude zásadní pro ocenění majetkových účastí individuální situace jednotlivých firem, která bude silně ovlivněna jejich finančními parametry, zejména schopností růst na tržbách a EBITDA a generovat cash flow a ziskovou marži, což bývají nejdůležitější vstupy pro oceňovací modely. Individuální situace jednotlivých firem tak bude velmi různorodá a bude záviset na vývoji odvětví a schopnosti managementů firem obstát v prostředí vysokých nákladů a dlouhodobého slabého růstu po předchozí cca desetileté periodě podporující využívání cizích zdrojů na úkor vlastní ekvity.

6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že zkrácený soubor účetní závěrky podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledcích hospodaření Fondu a popis obsažený v pololetní finanční zprávě obsahuje věrný přehled důležitých událostí, ke kterým došlo v prvních 6 měsících účetního období, a jejich dopadu na zkrácený soubor účetní závěrky, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot pro zbývajících 6 měsíců účetního období, a rovněž popis transakcí se spřízněnými stranami v prvních 6 měsících účetního období, které podstatně ovlivnily výsledky hospodaření Fondu.

Zpracoval: Ing. Michal Vlach

Funkce: zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 27. 9. 2024

Podpis:

